

**ANALISIS FRAUD SYARIAH DALAM MENGUKUR EFEKTIVITAS
PROGRAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI DI
PERUMAHAN KECIPIR**

HASIL PENELITIAN

Penelitian Kelompok Dosen Kajian Interdisipliner Kerjasama dengan Lembaga Penelitian
dan Pengabdian Masyarakat (LP2M) Insitut Agama Islam Negeri Palangka Raya



Oleh:

Dr. Syarifuddin, M.Ag.

M. Noor Sayuti, B.A., M.E.

Sofyan Hakim, S.E., M.M.

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PALANGKA RAYA
(IAIN) TAHUN 2020/ 1442 H**

LEMBAR PENGESAHAN LAPORAN HASIL RISET

Judul Penelitian : Analisis Fraud Syariah Dalam Mengukur Efektivitas Program Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Bersubsidi Di Perumahan Kecipir
Bidang Ilmu : Kajian Interdisipliner
Jenis Penelitian : Penelitian Lapangan (field reseach)
Pendekatan : Kualitatif

Nama Peneliti : Dr. Syarifuddin, M.Ag.
: M.Noor Sayuti, B.A., M.E.
: Sofyan Hakim, S.E., M.M

Telah diseminarkan : Pada tanggal 23 September 2020 dengan
Hasil Penelitian : Penguji Utama Bapak Dr. Adam Malik, M.Pd dan
Waktu Penelitian : Dr. Miftahul Huda, M.Ag
: 9 Bulan (April – September)
Biaya : Rp 16.000.000,- (Enam Belas Juta Rupiah)
Sumber Dana : DIPA IAIN Palangka Raya Tahun 2020
Sk Direktur Jendral Pendidikan Islam Kementrian
Agama Republik Indonesia Nomor: 3130 Tahun
Dasar Kegiatan : 2019 tentang petunjuk Teknis Penggunaan Dana
Bantuan Penelitian
pada PTKIN Tahun 2020
Disahkan oleh

Palangka Raya, 6 Oktober 2020

Mengetahui
Kepala Lembaga Penelitian dan
Pengabdian Masyarakat
(LP2M)

Peneliti

Ajahari. M.Ag
NIP. 19710302 199803 1 004

Dr. Syarifuddin. M.Ag
NIP. 19700503 200112 1 002

Rektor IAIN Palangka Raya

Dr. H. Khairil Anwar, M.Ag
NIP. 19630118 199103 1 002

LEMBAR KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya melakukan penelitian yang berjudul, **“Analisis Fraud Syariah Dalam Mengukur Efektivitas Program Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Bersubsidi Di Perumahan Kecipir”**, adalah benar-benar karya sendiri dan bukan hasil plagiarism/ karya orang lain yang tidak sesuai dengan kode etik penulisan ilmiah.

Apabila penelitian ini dikemudian hari terdapat kekeliruan dan ketidaksesuaian dengan pernyataan tersebut diatas, maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya

Palangka Raya, 6 Oktober 2020

Peneliti

Dr. Syarifuddin. M.Ag

NIP. 19700503 200112 1 002

ANALISIS FRAUD SYARIAH DALAM MENGUKUR EFEKTIVITAS PROGRAM KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERSUBSIDI DI PERUMAHAN KECIPIR

Dr. Syarifuddin, M.Ag.¹

M. Noor Sayuti, M.E.²

Sofyan Hakim, SE., SAP., MM., MAP.³

¹²³Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palangka Raya, Indonesia

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan mengevaluasi regulasi pemerintah tentang kepemilikan rumah bersubsidi dengan cara deteksi dini potensi *fraud* menggunakan Model Fraud Syariah sebagai alat untuk meminimalisasi potensi penerima KPR yang tidak tepat sasaran. Model Fraud Syariah ini merupakan kombinasi model *fraud diamond* dan unsur iman. Penelitian ini dilakukan di kompleks perumahan PT Graha Kayu Manis yang bertempat di jalan Kecipir Kota Palangka Raya. Teknik pengumpulan data dengan cara observasi, wawancara mendalam, dan studi pustaka. Teknik analisis data yang digunakan adalah pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan kesimpulan. Peneliti menemukan bahwa: 1). ketepatan sasaran Program KPR bersubsidi di Perumahan PT. Graha Kayu Manis belum tepat sasaran, hal ini dibuktikan dengan fakta bahwa dari sepuluh partisipan hanya dua orang yang termasuk kategori kelompok sasaran; 2). upaya meminimalisir tindakan fraud dengan cara mendeteksi pemicunya seperti *Financially Motivated*, *Fraudster Capabilities*, *Opportunity*, *Rationalization*, *Personal Integrity*.

Kata kunci: *Fraud*, *Iman*, *Financially Motivated*, *Fraudster Capabilities*, *Opportunity*, *Rationalization*, *Personal Integrity*.

SHARIA FRAUD ANALYSIS IN MEASURING THE EFFECTIVENESS OF SUBSIDIZED HOME OWNERSHIP CREDIT (KPR) PROGRAM IN KECIPIR HOUSING

Dr. Syarifuddin, M.Ag.¹

M. Noor Sayuti, M.E.²

Sofyan Hakim, SE., SAP., MM., MAP.³

¹²³Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palangka Raya, Indonesia

ABSTRACT

This study aims to evaluate government regulations on subsidized housing ownership by means of early detection of potential fraud using the Sharia Fraud Model as a tool to minimize the potential for improper mortgage recipients. This Sharia Fraud Model is a combination of the fraud diamond model and elements of faith. This research was conducted in the housing complex of PT Graha Kayu Manis which is located on Jalan Kecipir, Palangka Raya City. Data collection techniques by means of observation, in-depth interviews, and literature study. The data analysis technique used was data collection, data reduction, data presentation, and conclusions. Researchers found that: 1). accuracy of targeting the subsidized KPR program in the Housing PT. Graha Kayu Manis has not been on target yet, this is evidenced by the fact that of the ten participants only two are included in the target group category; 2). efforts to minimize fraud by detecting triggers such as Financially Motivated, Fraudster Capabilities, Opportunity, Rationalization, Personal Integrity.

Kata kunci: *Fraud, Faith, Financially Motivated, Fraudster Capabilities, Opportunity, Rationalization, Personal Integrity.*

KATA PENGANTAR

Segala puji hanya bagi Allah Tuhan Yang Maha Kuasa yang senantiasa memberikan kesehatan dan kesempatan kepada kami dalam menyelesaikan penelitian tentang Analisis Fraud Syariah Dalam Mengukur Efektifitas Program Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Bersubsidi Di Perumahan Kecipir. Sebagai muslim kami juga tidak lupa menghaturkan salam dan sholawat kepada junjungan kami Nabi besar Muhammad SAW selaku manusia mulia yang dipil sebagai nabi dan rosul yang menyampaikan perintah dan larangan Allah SWT sebagai pedoman dalam menggapi kesuksesan dunia dan dialam akhirat kelak.

Penelitian ini merupakan karya kami dosen di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palangka Raya sebagai salah satu bentuk pengabdian bagi dosen. Penelitian ini adalah kombinasi antara konsep *fraud diamond* dan konsep iman. Penelitian ini kami rasa sangat jauh dari kesempurnaan, maka dari itu masukan dan perbaikan dari semua pihak sangat kami harapkan sehingga kedepan penelitian ini akan dikembangkan lebih baik lagi oleh peneliti selanjutnya sehingga bisa menjadi rujukan atau referensi yang ideal baik bagi akademisi maupun praktisi ekonomi.

Kami sampaikan terima kasih kepada Rektor, LP2M, dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palangka Raya yang selalu memotivasi kami untuk berani menulis penelitian ini. Selain itu kami juga mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang tidak bisa kami sebut satu per satu. Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan. Terima Kasih.

Wassalamualaikum.Wr.Wb

Palangka Raya, September 2020

Hormat Kami,

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN LAPORAN HASIL RISET	i
LEMBAR KEASLIAN TULISAN	ii
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Pertanyaan Penelitian	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Motivasi Penelitian	6
E. Kontribusi Penelitian.....	7
BAB II	9
LANDASAN TEORI.....	9
A. Kajian Terdahulu.....	9
B. Landasan Teoritis	12
1. Konsep Fraud	12
2. Konsep Syariah Fraud Model	18
3. Konsep Efektifitas	29
4. Konsep Sadd ad-Dzari'ah.....	33
5. Konsep Islam, Iman dan Ihsan	37
BAB III.....	44
METODOLOGI PENELITIAN	44

A. Waktu dan Tempat Penelitian	44
B. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	45
C. Subjek dan Objek Penelitian (Populasi dan Sampel)	45
1. Subjek Penelitian	45
2. Objek Penelitian	46
D. Teknik Pengumpulan data.....	46
E. Teknik Analisis Data.....	47
F. Metode Pengabsahan Data	49
G. Rencana Pembahasan	51
BAB IV	54
PEMBAHASAN DAN HASIL	54
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	54
B. Gambaran Subjek dan Informasi Penelitian.....	56
1. Persyaratan dan Mekanisme Program Penyaluran Rumah Bersubsidi PT. Graha Kayu Manis	56
2. Mekanisme penyaluran perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah	57
3. Ketepatan Sasaran Penyaluran Rumah Bersubsidi.....	60
C. Penyajian Data	62
1. Kejelasan Tujuan Program yang dicapai	63
2. Pengendalian dan Pengawasan	66
D. Analisis Data	75
1. Analisa Ketepatan Sasaran Tujuan Program KPR Bersubsidi kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)	75
2. Model Fraud Syariah Upaya Minimalisasi Bentuk Kecurangan	87
BAB V.....	106
PENUTUP	106
A. Kesimpulan	106
B. Saran.....	107
DAFTAR PUSTAKA	108

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Luas Wilayah Kota Palangka Raya.....	54
Tabel 4.2 Hasil Analisis Tema.....	76
Tabel 4.3 Hasil Analisis Tema.....	92

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Triangulasi Sumber Kode Temuan (TS)	80
Gambar 4.2 Peta Konsep.....	85
Gambar 4.3 Triangulasi Sumber Kode Temuan (TS)	86
Gambar 4. 4 Konsep The Fraud in Circle of Ihsan Error! Bookmark not defined.	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer atau mendasar bagi manusia selain pangan (makan) dan sandang (pakaian), karena dengan memiliki rumah dapat memberikan rasa aman dan memberikan perlindungan dari lingkungan sekitar. Oleh karena itu, penyelenggaraan rumah dan perumahan salah satu faktor penting dalam meningkatkan harkat dan martabat hidup manusia, serta sebagai kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan.

Menurut Yuwono, rumah memberikan rasa aman dan memberi perlindungan dari lingkungan sekitar. Selain memastikan bahwa penghuninya tetap sehat dan produktif, sebuah rumah yang baik berkontribusi terhadap keberlangsungan sebuah rumah tangga serta pembangunan ekonomi dan sosial sebuah negara. Rumah juga merupakan investasi yang baik, dan pemilik rumah dapat menggunakan aset tersebut sebagai bentuk tabungan. Rumah adalah asset penting bagi pemiliknya, karena dapat digunakan sebagai alat untuk menghasilkan pendapatan di dalam sebuah industri rumah tangga dan juga sebagai jaminan untuk peminjaman uang.¹

Berdasarkan UU No. 39 Tahun 1999 menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta kehidupan yang layak. Terwujudnya kesejahteraan rakyat dapat ditandai melalui pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).² Lebih dari itu, hak untuk bertempat tinggal juga telah dicantumkan di beberapa deklarasi internasional penting, dan ditandatangani oleh sebagian besar negara di Asia: Pasal 25 dari Deklarasi Universal Hak-Hak Asasi Manusia menyatakan bahwa: “setiap orang berhak atas taraf hidup yang menjamin kesehatan dan kesejahteraan atas dirinya

¹ Budi Yuwono, *Perumahan Bagi Kaum Miskin di Kota-Kota Asia* (Thailand: UNESCAP, 2009), 212.

² Pemerintah Indonesia, “Undang-Undang No 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia” (1999).

dan keluarganya, termasuk pangan, pakaian, perumahan.³ Deklarasi Vancouver 1976 tentang Permukiman Penduduk menyatakan bahwa “Tempat tinggal dan pelayanan yang layak adalah hak dasar manusia, sehingga merupakan kewajiban pemerintah untuk memastikan ketersediaan kedua hal tersebut bagi setiap warganya melalui pendampingan langsung, ataupun program berbasis komunitas atau aksi swadaya yang lebih terarah”.⁴

Indonesia merupakan salah satu negara yang memiliki jumlah penduduk terbanyak di dunia. Berdasarkan data Worldometers, Indonesia menduduki peringkat keempat sebagai negara dengan jumlah penduduk terbanyak, yaitu sebesar 269 juta jiwa. Badan Pusat Statistik telah mencatat jumlah penduduk di Indonesia pada tahun 2015 sebesar 255 juta jiwa dan pada tahun 2018 telah mencapai 269 juta.⁵ Sementara itu, data yang dilansir oleh Pusat Studi Properti Indonesia menyatakan bahwa kebutuhan rumah di Indonesia per tahun sebanyak 875.000 unit. Angka itu didapat dari pertumbuhan penduduk sebesar 1,5 persen dikalikan total jumlah penduduk Indonesia 269 juta jiwa, maka setiap tahunnya Indonesia memiliki pertambahan 3,75 juta jiwa. Satu rumah diisi 4 jiwa sehingga dibutuhkan 875.000 rumah per tahun. Sedangkan rumah yang sanggup dibangun hanya 200.000-300.000 per tahunnya. Dengan demikian, terjadi backlog tambahan sebesar 500.000 sejak 2010 dan total ada kekurangan tambahan sebanyak 2,5 juta rumah, sehingga jumlah backlog yang ada sekarang bertambah menjadi 15,7 juta unit rumah.⁶

³ Deklarasi Universal Hak-Hak Asasi Manusia Diterima dan diumumkan oleh Majelis Umum PBB pada tanggal 10 Desember 1948 melalui resolusi 217 A (III), Pasal 25

⁴ Suyono, *Persiapan, Pelaksanaan dan Tindak Lanjut Konferensi Habitat II* (Jakarta: Humaira Aktif, 2012), 3.

⁵ “Jumlah Penduduk Indonesia 269 Juta Jiwa, Terbesar Keempat di Dunia | Databoks,” diakses 12 Agustus 2019, <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2019/04/29/jumlah-penduduk-indonesia-269-juta-jiwa-terbesar-keempat-dunia>.

⁶ Tim Penyusun, “Kajian Perlindungan konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)” (Jakarta, 2017), 19.

Peningkatan jumlah penduduk yang cukup signifikan ini tidak berbanding lurus dengan tingkat hunian yang layak bagi setiap warga negara Indonesia. Dapat dikatakan hal itu bertentangan dengan sila kelima pancasila Republik Indonesia, yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Kemudian dipertegas melalui Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) yang menyebutkan, bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

Upaya pemerintah dalam menurunkan backlog tersebut adalah bentuk pengejawantahan keadilan sosial yang direfleksikan melalui Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) tahun 2015-2019. Kebijakan RPJMN berfokus pada pembangunan perumahan dan permukiman diantaranya adalah meningkatkan aksesibilitas masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan menengah bawah terhadap hunian yang layak dan terjangkau melalui penyediaan hunian layak dan terjangkau bagi MBR, meningkatkan kualitas lingkungan permukiman, dan meningkatkan jaminan kepastian hukum dalam bermukim (secure tenure).⁷

Pembangunan perumahan dan permukiman untuk masyarakat berpenghasilan rendah dimulai pada tahun 2016 melalui Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Permen PUPR) Nomor 21/PRT/M/2016 tentang kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.⁸ Kebijakan ini telah dilaksanakan pada 33 provinsi di Indonesia dengan harga jual yang berbeda-beda. Program ini dapat

⁷ Badan Pusat Statistik, "Statistik Perumahan Dan Permukiman 2016 (Hasil Survei Sosial Ekonomi Nasional Modul Kesehatan Dan Perumahan 2016)" (Jakarta, 2016), 3.

⁸ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Indonesia, "Permen PUPR Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah," Pub. L. No. 21/PRT/M/2016 (2016).

terwujud dengan kerjasama pemerintah, pengembang, dan lembaga pembiayaan (bank yang telah ditunjuk).

Program ini berjalan dengan lancar. Hal ini ditandai dengan penjualan yang sangat cepat perputarannya. Pada wawancara awal yang dilakukan peneliti, pihak pengembang berpendapat bahwa penjualan yang paling cepat ialah penjualan rumah bersubsidi dibandingkan rumah komersil. Penjualan dilakukan melalui sistem pesan terlebih dahulu. Pemesanan paling lambat ditutup dalam jangka waktu satu bulan karena unit rumah biasanya telah habis terjual.

Peneliti menemukan kendala dibalik keberhasilan program ini. Kendala tersebut merupakan Pasal 9 (2) Permen PUPR No.21/PRT/M/2016 yang diubah melalui Pasal 3 Permen PUPR No 10 Tahun 2019 Tentang Kriteria Masyarakat Berpenghasilan rendah, Pada pasal tersebut mengatakan bahwa “Untuk hunian tapak, maksimal penghasilan ialah Rp 5.346.000. ketentuan batasan maksimal tersebut berbeda-beda disesuaikan dengan harga jual rumah dengan rumusan batasan penghasilan rumah tangga (MBR) = 3 x nilai angsuran. Sementara temuan di lapangan berdasarkan wawancara awal yang dilakukan peneliti, pihak pengembang dan pembiayaan sepakat pada batasan Rp2.500.000 – Rp 4.000.000. Bersaran tersebut merupakan gaji pokok, bukan total gaji sehingga peneliti melihat kebijakan ini kurang tepat sasaran.

Pengembang berpendapat bahwa kisaran gaji pokok yang telah disepakati tersebut sebenarnya terlalu besar. Pelanggan yang membeli rumah bersubsidi tergolong masyarakat menengah keatas bukan menengah kebawah. Mereka berpendapat bahwa yang membeli biasanya sudah mempunyai mobil dan posisi atau kedudukan dalam pekerjaannya tergolong mapan. Masyarakat yang berpenghasilan gaji pokok dibawah Rp2.500.000 dipastikan tidak dapat membeli rumah karena terhalang peraturan tersebut. Padahal, masyarakat inilah yang sebenarnya membutuhkan rumah pribadi yang layak huni.

Menurut Mangeswuri dari tahun ke tahun kesenjangan antara kebutuhan penyediaan rumah masih terjadi khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah, disebabkan karena masih rendahnya daya beli atau terbatasnya akses ke sistem pembiayaan perumahan.⁹ Kondisi yang kurang baik tersebut mengakibatkan adanya potensi kecurangan yang dilakukan oleh pihak pengembang maupun pelanggan. Pengembang berpikir bawah masyarakat yang penghasilannya dibawah Rp2.500.000 “dapat dibantu” dengan beberapa syarat tertentu. Pengembang bersikap rasional, karena memang seharusnya inilah yang layak mendapatkan fasilitas ini bukan mereka. Pelanggan juga berpikiran bahwa syarat ini bisa dimanipulasi dengan bekerjasama dengan pengembang agar dapat membeli rumah bersubsidi. Melalui observasi awal tersebut peneliti melihat ada potensi kecurangan yang dapat merugikan masing-masing pihak karena kebijakan yang diberikan kurang jelas atau tidak tepat sasaran.

Islam sangat menolak sekali terhadap semua tindakan kecurangan, segala bentuk kecurangan akan menjadi kemudharatan yang akan merugikan semua pihak, karena pada prinsipnya tujuan syariat Islam adalah menolak kemudharatan, sebagaimana kaidah fiqih yang berbunyi: “Ad-dhararu Yuzal”.¹⁰ Yakni segala bentuk kemudharatan harus dihilangkan. Dari kaidah ini dalam metodologi penggalian hukum Islam dikenal konsep *sad ad-dzari’ah*.¹¹ Yaitu upaya menutup sesuatu celah yang dapat mengantarkan pada kemudharatan, dengan kata lain upaya preventif yang mengandung kemaslahatan untuk menghilangkan kemudharatan.

⁹ Dewi Restu Mangeswuri, “Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Policy and Housing Loan throught Housing Loan Liquidity Facility (FLPP),” *Ekonomi dan Kebijakan Publik* 7 (2016).

¹⁰ Kaidah “لا ضرر ولا ضرار” derivasi dari redaksi hadits “الضرر يزال” yang berarti janganlah merugikan diri sendiri maupun orang lain. Lihat Muhammad Utsman Syabir, *Qawa'id Al-Kulliyah wa Dhawabit Al-Fiqhiyah*, II (Amman: Dar An-Nafa'is, 2007), 163. Lihat juga Yusuf Al-Qardhawi, *al-Qawaid al-Hakimah li Fiqh al-Mu'amat* (Beirut: Dar al-Syuruq, 2010), 51.

¹¹ Abd Karim Al-Zaydan, *Al-Wajiz fi Ushul al-Fiqh* (Cairo: Dar al-Tawzi' wa al-Nasyr, 1993), 228.

Dari sejumlah fakta lapangan peneliti menemukan adanya ketidakseuaian antara peraturan kepemilikan rumah rakyat bersubsidi dengan implementasi program pemerintah di lapangan, berdasarkan dugaan tersebut peneliti mengidentifikasi beberapa masalah yang akan diajukan melalui pertanyaan penelitian berikut:

B. Pertanyaan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah yang peneliti kemukakan di atas, maka dapat diidentifikasi melalui pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Apakah penerapan regulasi pemerintah tentang fasilitas perumahan bersubsidi kepada masyarakat berpenghasilan rendah sudah tepat sasaran?
2. Sejauh mana model fraud syariah dalam upaya meminimalisasi bentuk kecurangan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penulisan ini adalah untuk menjawab apa yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah di atas. Diantara tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mendeskripsikan penerapan regulasi pemerintah tentang fasilitas perumahan bersubsidi kepada masyarakat berpenghasilan rendah.
2. Untuk menganalisis (atau mengevaluasi) model fraud syariah dalam membantu meminimalisir bentuk kecurangan pada program fasilitas perumahan bersubsidi kepada masyarakat berpenghasilan rendah.

D. Motivasi Penelitian

Program Pembangunan perumahan dan permukiman untuk masyarakat berpenghasilan rendah merupakan cita-cita pemerintah dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat melalui pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Melalui Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Permen PUPR) Nomor

20/PRT/M/2019 Pemerintah menyediakan rumah subsidi dengan harga dan cicilan yang sangat terjangkau. Rumah yang dibangun ini merupakan kategori rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) atau lebih sering disebut sebagai rumah subsidi. Sehingga, diharapkan semua Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), seperti nelayan dan buruh dapat segera memiliki rumah. Karena, angka kesenjangan antara kebutuhan dan ketersediaan tempat tinggal di Indonesia saat ini mencapai 13,5 juta rumah. Artinya masih ada 13,5 juta kebutuhan rumah layak huni yang belum bisa terpenuhi oleh pemerintah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi regulasi pemerintah dengan cara deteksi dini potensi *fraud*, seperti manipulasi data dengan tujuan mendapatkan pembiayaan bersubsidi. Dengan demikian, agar bisa dapat mencegah penerima kredit pemilikan rumah (KPR) subsidi bukan dari kelompok sasaran. Serta memberikan suatu perhatian lebih untuk memperbaiki kualitas yang akan memberikan suatu kontribusi bagi keberhasilan program pemerintah.

E. Kontribusi Penelitian

Kontribusi yang diharapkan dari penelitian ini antara lain.

1. Kontribusi Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya dan memberikan sumbangan kontribusi berupa penambahan literatur terutama mengenai sistem manajemen pencegahan fraud dalam sistem pemerintahan.

2. Kontribusi Praktik

Penelitian ini dapat memberikan saran dan rekomendasi dalam penerapan sistem manajemen pencegahan fraud yang baik terhadap aktivitas program-program pemerintah.

3. Kontribusi Kebijakan

Penelitian ini diharapkan dapat membantu pemerintah dalam mengevaluasi kebijakan terkait sistem manajemen pencegahan fraud, serta memperbaiki kebijakan tersebut agar efektif.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Kajian Terdahulu

Penelitian terdahulu adalah sebagai pembanding dalam penyusunan penelitian ini untuk mengetahui hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penelitian terdahulu. Pada hasil penelitian Eva Maria (2019) Disetasi yang berjudul **“Faktor Risiko Fraud di Pemerintah Daerah, Indonesia: Bukti Empiris Pengujian Model Teori Fraud Triangle dan Teori Fraud Diamond”**. tentang Pengaruh faktor risiko fraud dari perspektif teori fraud triangle dan teori fraud diamond pada probabilitas terjadinya fraud di pemerintah daerah, Indonesia. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Hasil pengujian menemukan tekanan *fraud* di pemerintah daerah dapat diukur menggunakan rasio kemandirian keuangan daerah dan pendapatan asli daerah. Kesempatan *fraud* di pemerintah daerah dapat diukur menggunakan satuan kerja perangkat daerah, kecamatan, total aset, penduduk, dan belanja modal. Rasionalisasi untuk melakukan *fraud* di pemerintah daerah dapat diukur menggunakan temuan sistem pengendalian internal dan tanggapan *auditee*. Sedangkan kapabilitas di pemerintah daerah dapat diukur menggunakan masa jabatan kepala daerah dan afiliasi partai politik. Penelitian ini menemukan bukti empiris bahwa faktor risiko *fraud* dari perspektif teori *fraud triangle* memiliki pengaruh positif terhadap probabilitas terjadinya *fraud* di pemerintah daerah. Model deteksi *fraud* dengan *framework* teori *fraud triangle* terbukti mampu digunakan untuk memprediksi pemerintah daerah yang ada *fraud* dan *non fraud* dengan tingkat keakuratan seluruh model sebesar 78,1 persen. Selain itu, penelitian ini juga menemukan bukti empiris bahwa faktor risiko *fraud* dari perspektif teori *fraud diamond* memiliki pengaruh positif terhadap probabilitas terjadinya *fraud* di pemerintah daerah. Model deteksi *fraud* dengan *framework* teori *fraud diamond* terbukti mampu digunakan untuk memprediksi pemerintah daerah yang ada *fraud* dan

non fraud dengan tingkat keakuratan seluruh model sebesar 75,8 persen. Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian ini adalah menguji Model Teori Fraud Triangle dan Teori Fraud Diamond, sedangkan untuk perbedaannya adalah pada peneliti terdahulu membahas faktor risiko *fraud* di pemerintahan sementara pada penelitian ini fokus mengukur efektifitas model fraud syariah dalam mendeteksi potensi kecurangan penggunaan hak kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi.

Hasil penelitian Abd. Mujib (2017) yang berjudul **“Syariah Fraud Model: Sebuah Konsep Dasar”** Penelitian ini adalah tentang uji teori yang pada akhirnya menemukan konsep baru dari teori *fraud*, yaitu konsep *circle of faith* (lingkaran iman) sebagai pelengkap atas teori fraud yang telah mengalami beberapa kali perkembangan. Dari hasil temuannya meyakini, bahwa dalam konteks audit lembaga keuangan syariah, semakin kuat dan tebal lingkaran keimanan seseorang maka semakin mempersempit potensi *fraud*, walaupun diuji dengan besar dan kuatnya godaan seluruh elemen penyebab *fraud*. Semua orang memiliki potensi yang Sama. Namun kekuatan imanlah yang menentukan, apakah ia akan melakukan *fraud* atau tidak. Relevansi penelitian tersebut dengan penelitian ini adalah, konsep Syariah *Fraud Model* yang ditawarkan Abd. Mujib dalam penelitiannya dijadikan pisau analisis dalam menganalisa potensi kecurangan penggunaan hak kredit pemilikan rumah (KPR) bersubsidi. Sedangkan perbedaan dengan penelitian ini adalah, penelitian Abd Mujib menggunakan uji teori upaya mengembangkan konsep baru dari fraud model adapun penelitian ini menggunakan studi kasus empiris untuk menguji konsep Syariah Fraud Model.

Hasil penelitian Anis Khaerunnisa (2016) yang berjudul **“Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Btn Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah”**. Penelitian ini membahas tentang prosedur dan mekanisme penyaluran pembiayaan KPR subsidi, serta mengetahui

besarnya persentase efektivitas penyaluran pembiayaan KPR subsidi pada BTN syariah dalam menyediakan hunian yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pada penelitian ini penulis memilih objek penelitian di BTN Syariah Cabang Tangerang. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kuantitatif dengan menggunakan kuesioner yang disebar sebanyak 91 responden yang telah ditentukan melalui metode slovin. Untuk mengukur tingkat efektivitas penyaluran pembiayaan KPR subsidi penulis menggunakan metode *Artificial Neuron Network* (ANN). Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur dan mekanisme penyaluran pembiayaan KPR subsidi di BTN Syariah Cabang Tangerang telah sesuai dengan *Standart Operasional Prosedur* (SOP) yang sudah ditetapkan BTN Syariah. Akan tetapi ada ketidaksesuaian antara peraturan kementerian perumahan rakyat No 48/PRT/M/2015 Pasal 20 ayat 7 tentang pencairan dana subsidi dengan hasil kuesioner. 50,5% nasabah memilih ragu-ragu pada poin ketepatan waktu pencairan subsidi, karena nasabah merasa waktu pencairan dana subsidi tidak menentu. Pernyataan ini tidak sesuai dengan peraturan kemenpera yang mengatakan proses pencairan paling lambat dua hari kerja setelah dokumen diterima. Sedangkan berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan metode *Artificial Neuron Network* (ANN) penyaluran Pembiayaan KPR subsidi sudah efektif dengan tingkat efektivitas 0,8773 atau sebesar 87,73%. Hal ini perlu terus dilanjutkan agar dapat menghasilkan tingkat efektivitas lebih tinggi dalam menyalurkan pembiayaan KPR subsidi yang dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memiliki rumah layak huni dengan harga terjangkau. Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian ini pada objek yang diteliti, yaitu efektifitas program pembiayaan KPR bersubsidi. Sementara yang membedakannya terletak pada metode penelitian dan metode pengukuran efektifitas, pada penelitian terdahulu menggunakan metode kuantitatif, dan efektifitas program pembiayaan KPR bersubsidi diukur menggunakan metode *Artificial Neuron Network* (ANN). Sedangkan pada

penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif untuk melihat sejauh mana penerapan regulasi program pembiayaan KPR subsidi dg menggunakan model fraud syariah.

B. Landasan Teoritis

1. Konsep Fraud

a. Definisi Fraud

Fraud adalah suatu perbuatan melawan atau melanggar hukum yang dilakukan oleh orang-orang dari dalam atau dari luar organisasi, dengan maksud untuk mendapatkan keuntungan pribadi atau kelompok secara langsung atau tidak langsung merugikan pihak lain¹²

Fraud yaitu kecurangan berkenaan dengan adanya keuntungan yang diperoleh seseorang dengan menghadirkan sesuatu yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, termasuk unsur-unsur tak terduga, tipu daya, licik, dan tidak jujur yang merugikan orang lain. Kecurangan (*fraud*) juga perlu dibedakan dengan kekeliruan (*error*). Faktor yang membedakan antara kecurangan dan kekeliruan adalah apakah tindakan yang mendasarinya, yang berakibat terjadinya salah saji dalam laporan keuangan, berupa tindakan yang disengaja atau tidak disengaja.

Fraud pada dasarnya merupakan serangkaian ketidakberesan (*irregularities*) dan perbuatan melawan hukum (*illegal act*) yang dilakukan oleh orang luar atau orang dalam perusahaan guna mendapatkan keuntungan dan merugikan orang lain.

b. Jenis-Jenis Fraud

Menurut The Association of Certified Fraud Examiners (ACFE) merupakan organisasi profesional bergerak di bidang pemeriksaan atas

¹² IAPI 2013, *Standar Audit (SA 220)/Institut Akuntan Publik Indonesia* (Jakarta: Salemba Empat, 2013).

kecurangan mengklasifikasikan fraud (kecurangan) dalam tiga tingkatan yang disebut Fraud Tree, yaitu sebagai berikut:¹³

(1) Penyimpangan atas asset (*Asset Misappropriation*)

Asset misappropriation meliputi penyalahgunaan/pencurian aset atau harta perusahaan atau pihak lain. Ini merupakan bentuk fraud yang paling mudah dideteksi karena sifatnya yang tangible atau dapat diukur/dihitung (*defined value*).

(2) Pernyataan palsu atau salah pernyataan (*Fraudulent Statement*)

Fraudulent statement meliputi tindakan yang dilakukan oleh pejabat atau eksekutif suatu perusahaan atau instansi pemerintah untuk menutupi kondisi keuangan yang sebenarnya dengan melakukan rekayasa keuangan (*financial engineering*) dalam penyajian laporan keuangannya untuk memperoleh keuntungan atau mungkin dapat dianalogikan dengan istilah *window dressing*.

(3) Korupsi (*Corruption*)

Jenis fraud ini yang paling sulit dideteksi karena menyangkut kerja sama dengan pihak lain seperti suap dan korupsi, di mana hal ini merupakan jenis yang terbanyak terjadi di negara-negara berkembang yang penegakan hukumnya lemah dan masih kurang kesadaran akan tata kelola yang baik sehingga faktor integritasnya masih dipertanyakan. Fraud jenis ini sering kali tidak dapat dideteksi karena para pihak yang bekerja sama menikmati keuntungan (*simbiosis mutualisme*). Termasuk didalamnya adalah penyalahgunaan wewenang/konflik kepentingan (*conflict of interest*), penyuapan (*bribery*), penerimaan yang tidak sah/illegal (*illegal gratuities*), dan pemerasan secara ekonomi (*economic extortion*).

¹³ W. Steve Albrecht et al., *Fraud Examination* (Boston: Cengage Learning, 2016), 511.

c. Faktor-Faktor Pemicu Fraud

(1) Faktor Individu

Faktor ini melekat pada diri seseorang dan dibagi dalam dua kategori: yaitu moral dan motivasi, faktor moral berhubungan dengan keserakahan (*greed*). Beberapa hal yang perlu dipertimbangkan untuk mengurangi risiko tersebut adalah:

- a) Misi/tujuan organisasi/perusahaan, ditetapkan dan dicapai dengan melibatkan seluruh pihak (manajemen dan karyawan)
- b) Aturan perilaku pegawai, dikaitkan dengan lingkungan dan budaya organisasi/perusahaan
- c) Gaya manajemen, memberikan contoh bekerja sesuai dengan misi dan aturan perilaku yang ditetapkan organisasi/perusahaan
- d) Praktik penerimaan pegawai, dicegah diterimanya karyawan yang bermoral tidak baik.

Adapun Motivasi, faktor ini berhubungan dengan kebutuhan (*need*). Beberapa cara mengurangi kemungkinan keterlibatan dalam kecurangan:

- a) Menciptakan lingkungan yang menyenangkan, misalnya: memperlakukan pegawai secara wajar, berkomunikasi secara terbuka, dan adanya mekanisme agar setiap keluhan dapat didiskusikan dan diselesaikan
- b) Sistem pengukuran kinerja dan penghargaan, yang wajar sehingga karyawan merasa diperlakukan secara adil
- c) Bantuan konsultasi pegawai, untuk mengetahui masalah secara dini
- d) Proses penerimaan karyawan, untuk mengidentifikasi calon karyawan yang berisiko tinggi dan sekaligus mendiskualifikasinya

e) Kehati-hatian, mengingat motivasi seseorang tidak dapat diamati mata telanjang, sebaliknya produk motivasi tersebut tidak dapat disembunyikan.

(2) Faktor Generic

- a) Kesempatan (*opportunity*) untuk melakukan kecurangan tergantung pada kedudukan pelaku terhadap objek kecurangan. Kesempatan untuk melakukan kecurangan selalu ada pada setiap kedudukan. Namun, ada yang mempunyai kesempatan besar dan ada yang kecil. Secara umum manajemen suatu organisasi/perusahaan mempunyai kesempatan yang lebih besar untuk melakukan kecurangan daripada karyawan
- b) Pengungkapan (*exposure*) suatu kecurangan belum menjamin tidak terulangnya kecurangan tersebut baik oleh pelaku yang sama maupun oleh pelaku yang lain. Oleh karena itu, setiap pelaku kecurangan seharusnya dikenakan sanksi apabila perbuatannya terungkap.

Hal ini juga seperti yang diungkapkan oleh Ramos dan Singleton, faktor pemicu fraud dibedakan atas tiga hal diantaranya:¹⁴

- a) Tekanan (*unshareable pressure/ incentive*) yang merupakan motivasi seseorang untuk melakukan fraud. Motivasi melakukan fraud, antara lain motivasi ekonomi, alasan emosional (iri/cemburu, balas dendam, kekuasaan, gengsi) dan nilai (*values*).

¹⁴ Tulus Suryanto dan Anip DwiSaputro, *Konsep Pencegahan Kecurangan (fraud) Akuntansi dalam Perspektif Islam* (Yogyakarta: CV. Arti Bumi Intaran, 2016), 8.

- b) Adanya kesempatan/peluang (*perceived opportunity*) yaitu kondisi atau situasi yang memungkinkan seseorang melakukan atau menutupi tindakan tidak jujur.
- c) Rasionalisasi (*rationalization*) atau sikap (*attitude*), yang paling banyak digunakan adalah hanya meminjam (borrowing) asset yang dicuri.

d. Fraud Triangle

Teori fraud triangle merupakan suatu gagasan yang meneliti tentang penyebab terjadinya kecurangan. Gagasan ini pertama kali diciptakan oleh Donald R. Cressey (1953). Seorang pelajar yang sangat jenius dari universitas Indiana, Sutherland. Meraih gelar doktor kriminologi dan menjadi peneliti dalam bidang perilaku kecurangan, pertama kali diperkenalkan dalam literatur profesional pada SAS No. 99, yang dinamakan fraud triangle atau segitiga kecurangan. Fraud triangle menjelaskan tiga faktor yang hadir dalam setiap situasi fraud:¹⁵

- a. *Pressure* (tekanan), yaitu adanya insentif/tekanan/ kebutuhan untuk melakukan fraud. Tekanan dapat mencakup hampir semua hal termasuk gaya hidup, tuntutan ekonomi, dan lain-lain termasuk hal keuangan dan non keuangan. Menurut SAS No. 99, terdapat empat jenis kondisi yang umum terjadi pada pressure yang dapat mengakibatkan kecurangan, yaitu *financial stability*, *external pressure*, *personal financial need*, dan *financial targets*.
- b. *Opportunity* (kesempatan), yaitu peluang untuk memungkinkan suatu kecurangan terjadi. Terjadi karena pengendalian internal perusahaan yang

¹⁵ Michele Rílany Rodrigues Machado dan Ivan Ricardo Gartner, "The Cressey hypothesis (1953) and an investigation into the occurrence of corporate fraud: an empirical analysis conducted in Brazilian banking institutions," *Revista Contabilidade & Finanças* 29, no. 76 (6 November 2017): 60–81, doi:10.1590/1808-057x201803270.

lemah, pengawasan yang kurang dan penyalahgunaan wewenang. Di antara elemen *fraud diamond* yang lain, *opportunity* merupakan elemen yang paling memungkinkan diminimalisir melalui penerapan proses, prosedur, dan upaya deteksi dini terhadap fraud.

- c. *Rationalization* (rasionalisasi) yaitu adanya sikap, karakter, atau serangkaian nilai-nilai etis yang membolehkan pihak-pihak tertentu untuk melakukan tindakan kecurangan, atau orang-orang yang berada dalam lingkungan yang cukup menekan yang membuat mereka merasionalisasi tindakan fraud. Rasionalisasi atau sikap (*attitude*) yang paling banyak digunakan adalah hanya meminjam (*borrowing*) aset yang dicuri dan alasan bahwa tindakannya untuk membahagiakan orang-orang yang dicintainya.

e. Fraud Diamond

Fraud diamond merupakan suatu pandangan baru mengenai fenomena fraud yang dikemukakan oleh Wolfe dan Hermanson.¹⁶ Wolfe dan Hermanson menyatakan bahwa secara keseluruhan fraud diamond merupakan penyempurnaan dari fraud triangle model yang dikemukakan Cressey. Adapun elemen-elemen dari fraud diamond theory yaitu *pressure*, *opportunity*, *rationalization* dan *capability*.

Wolfe dan Hermanson berpendapat bahwa ada pembaharuan fraud triangle untuk meningkatkan kemampuan mendeteksi dan mencegah fraud yaitu dengan cara menambahkan elemen keempat yakni *capability* (kemampuan). Banyak fraud yang umumnya bernominal besar tidak mungkin terjadi apabila tidak ada orang tertentu dengan *capability* (kemampuan) khusus yang ada dalam perusahaan. *Opportunity* membuka peluang atau pintu

¹⁶ David T. Wolfe dan Dana R. Hermanson, "The Fraud Diamond: Considering the Four Elements of Fraud," *The CPA Journal* 74 (2004): 38–42.

masuk bagi fraud, pressure dan *rationalization* yang mendorong seseorang untuk melakukan fraud.

Tiga hal yang dapat diamati dalam memprediksi penipuan yaitu: 1). posisi atau fungsi resmi dalam organisasi; 2). kapasitas untuk memahami dan memanfaatkan sistem akuntansi dan kelemahan pengendalian internal; 3). keyakinan bahwa dia tidak akan terdeteksi atau jika tertangkap dia akan keluar dengan mudah; 4) kemampuan untuk mengatasi stres yang timbul pada lingkungan yang baik ketika dia melakukan perbuatan buruk.¹⁷

Menurut Wolfe dan Hermanson, kecurangan (fraud) tidak mungkin terjadi tanpa orang yang memiliki kemampuan untuk melakukan kecurangan tersebut. Kemampuan ini adalah sifat individu untuk melakukan kecurangan, yang mendorong mereka mencari kesempatan dan memanfaatkannya. Orang harus memiliki kemampuan yang baik untuk mengenali peluang tersebut agar dapat melakukan taktik fraud dengan tepat.

2. Konsep Syariah Fraud Model

Islam sebagai suatu agama yang memiliki ajaran menyeluruh tidak tinggal diam dalam membangun paradigma ilmu yang sesuai dengan nilai-nilai Islam itu sendiri. Dalam masyarakat Islam terdapat sistem nilai yang melandasi setiap aktivitas masyarakat, pribadi maupun komunal. Islam merupakan sumber nilai dan etika dalam segala aspek kehidupan manusia secara menyeluruh, termasuk wacana bisnis. Islam memiliki wawasan yang komprehensif tentang etika bisnis. Mulai dari prinsip dasar, pokok-pokok kerusakan dalam perdagangan, faktor-faktor produksi, tenaga kerja, modal organisasi, distribusi kekayaan, masalah upah, barang dan jasa, kualifikasi

¹⁷ Rasha Kassem dan Andrew Higson, "The New Fraud Triangle Model," *Journal of Emerging Trends in Economics and Management Studies* 3 (2012).

dalam bisnis, sampai kepada etika sosio ekonomik menyangkut hak milik dan hubungan sosial.

Sedangkan Dalam teks-teks hukum Islam terdapat berbagai macam maksud dari *fraud* diantaranya (*tadlis atau khilaba*), lesi atau keliru (*Ghabn*), *Ghabn Fahish*, penipuan (*shushsh*), ketidakseimbangan (*gharar*), dan tipu daya (*taghrir*) yang digunakan secara bergantian untuk maksud melakukan *fraud*. Selain itu ada beberapa kata yang juga merujuk kepada *fraud* tapi kurang umum digunakan seperti *khallab*, *khiyanah*, *ihthiyal tahayul*, *tadlil*, *iham*, *NASB*, dan *khadi'a* yang semua bervariasi dalam makna dari penipuan, penipuan, penipuan, lesi, keliru, menipu ketidakseimbangan. *Taghrir* didefinisikan sebagai tindakan menipu dengan mengerahkan dan menyesatkan baik dalam bentuk tindakan atau kata-kata, Dengan kata lain *taghrir* baik dapat menjadi tindakan atau pernyataan dengan tujuan untuk menipu. Dari definisi ini, *taghrir* dapat dibagi menjadi dua jenis yaitu *fi'li taghrir* seperti tindakan palsu dan manuver dan *qawli taghrir* seperti berbohong.

Tadlis juga dapat didefinisikan sebagai penipuan. Hal ini menyebabkan terjadinya kekeliruan atau lesi (*Ghabn*) dan mengarah ke dalam ketidakseimbangan kontrak (*gharar*) antara pihak kontraktor. *Tadlis* sebagai istilah hukum berarti Tindakan tidak jujur dan sengaja memimpin pihak kontraktor untuk melakukan kesalahan sehingga meyakinkan dia untuk masuk ke dalam kontrak. Asosiasi Ulama Islam menyatakan bahwa *fraud* dengan konsekuensinya ketika menilai *fraud tersebut* sebagai sesuatu yang cacat. Dengan kata lain, *fraud* telah menyebabkan *Ghabn* atau kerugian dengan kontrak tersebut dan kerugian yang timbul berasal dari adanya tindakan *fraud*. Selain itu, istilah *gharar* juga merujuk kepada terjadinya *fraud*. *Gharar* adalah ketidakpastian, bahaya, kesempatan atau risiko. Islam melarang *gharar* dalam hal risiko tak terkendali karena dapat menyebabkan spekulasi. *gharar* bisa

lebih lanjut didefinisikan sebagai "mana ada hal yang disembunyikan oleh salah satu pihak, di mana ia dapat meningkatkan rasa ketidakadilan kepada pihak lain". Dalam bisnis, *gharar* ada saat melakukan usaha yang membabi buta tanpa adanya kecukupan dalam pengetahuan untuk melakukan transaksi yang berisiko terlalu tinggi. Kehadiran unsur *gharar* dalam kontrak membuat hasil tidak diketahui atau tersembunyi yang dapat menyebabkan penipuan.

Islam sangat menolak sekali terhadap semua tindakan kecurangan karna pada prinsipnya menjadi kemadharatan yang akan merugikan semua pihak dan menyimpang dari tujuan syariat Islam yang lima; memelihara agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta. Nilai moral yang lain, menyatakan bahwa seluruh materi di dunia ini hanya milik Allah, seorang manusia hanya bertugas sebagai kalifah. Menjaga kepemilikan materi dan mengembangkannya di jalan yang halal. Ada juga kewajiban bermoral guna menghindarkan kecenderungan kecurangan akuntansi seperti; jujur, amanah, Pada dasarnya dalam mengupayakan kepemilikan materi, Islam menetapkan bahwa semua bentuk transaksi pada dasarnya dibolehkan, kecuali yang dilarang oleh syariat. Pesan moral inilah yang mengarahkan kepada Muslim sebagai homo-economicus untuk menjauhi pencapaian materi dengan cara riba, judi, curang, monopoli, penipuan, sehingga dari bahasan normatif di atas, akses ataupun konsekuensi etika dari hak kepemilikan akan materi/kekayaan dalam Islam mencerminkan hal-hal sebagai berikut:

- (1) Pemberlakuan hak kepemilikan individu pada suatu benda, tidak menutupi sepenuhnya akan adanya hak yang sama bagi orang lain.
- (2) Negara mempunyai otoritas kepemilikan atas individu yang tidak bertanggung jawab terhadap hak miliknya.
- (3) Dalam hak kepemilikan berlaku sistematis konsep takaful/jaminan sosial (sesama muslim atau secara umum).
- (4) Hak milik umum dapat menjadi hak milik pribadi (konsep usaha dan niatan)

- (5) Konsep hak kepemilikan dapat meringankan sejumlah konsekuensi hukum syariah (*hudud*)
- (6) Sistem kongsi dalam hak melahirkan keuntungan materi harus merujuk kepada sistem bagi hasil
- (7) Ada hak kepemilikan orang lain dalam hak kepemilikan harta (konsep zakat).

Etika Bisnis Islam menjadi relevan untuk ditumbuhkembangkan sebagai sebuah alternatif solusi keluar dari kungkungan budaya korup dan improfesionalisme, yang karenanya dapat mengurangi kecenderungan kecurangan akuntansi dalam pelaporan keuangan. Bukan saja karena faktor studi di dunia Barat yang membuktikan terpromosikannya sebuah perusahaan dan naiknya rating dengan kode etik kerja, namun itu bagian dari manifestasi dan profesionalitas yang menjadi keniscayaan ber-Islamnya seorang Muslim.

Kecurangan (*fraud*) adalah salah satu bentuk Kejahatan yang serupa dengan penipuan adalah kejahatan memperdaya yang lain, termasuk melalui penggunaan benda yang diperoleh melalui pemalsuan. Menyalin, penganda, dan mereproduksi tidak dianggap sebagai pemalsuan, meski pun mungkin mereka nanti dapat menjadi pemalsuan selama mengetahui dan berkeinginan untuk tidak dipublikasikan. Dalam akuntansi kejahatan ini sangatlah bersifat halus dan di bisa dilihat secara kasat mata, tentu saja ini sama dengan kejahatan yang nampak, hanya saja dalam perwujudannya sangat halus.

Dalam kaitanya dengan kecurangan (*fraud*) banyak pengalaman yang harus di evaluasi dan dipahami. Hal ini sering terjadi di Peristiwa kecurangan (*fraud*) yang memberikan kesadaran bahwa regulasi dan standar akuntansi yang sudah dirancang secara ketatpun belum mampu mencegah terjadinya kecurangan akuntansi. Kualitas laporan keuangan tidak ditentukan oleh banyaknya standar akuntansi yang mengatur, tetapi yang lebih utama adalah

komitmen dan dukungan dari manajemen serta pihak-pihak yang berkepentingan.¹⁸

Memang didalam Al-Quran dan Hadist tidak di jelaskan secara detail dan teoritis serta metodik. Tetapi kita sebagai manusia yang memiliki Tuhan harus berusaha untuk menjelaskan dan mengartikan Al-Qur'an dan Hadist terkait Konsep pencegahan kecurangan (*fraud*) dalam Akuntansi. Terkait masalah akuntansi sudah banyak diterapkan dalam banyak aspek mulai dari perusahaan yang menggunakan untuk mengatur keuangan lembaga publik dan Organisasi. Konsep Amar ma'ruf Nahi Munkar didalam Al-Quran QS. Ali-Imran: 104

وَلْتَكُنْ مِنْكُمْ أُمَّةٌ يَدْعُونَ إِلَى الْخَيْرِ وَيَأْمُرُونَ بِالْمَعْرُوفِ وَيَنْهَوْنَ عَنِ الْمُنْكَرِ
وَأُولَئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ^{١٠٤}

Artinya: *Dan hendaklah ada di antara kamu segolongan umat yang menyeru kepada kebajikan, menyuruh kepada yang ma'ruf dan mencegah dari yang munkar; merekalah orang-orang yang beruntung*

Ayat di atas merupakan sebuah perintah yang tegas dimana untuk menjalankan apa yang di perintahkan yaitu kebaikan dan apa yang dilarang yaitu kejahatan tentunya semua yang sifatnya menjadi perintah harus kita lakukan dan apa itu yang dilarang harus kita cegah.

Semua konsep yang ada didunia ini pada prinsipnya sudah ada dalam Al-Quran dan Sunah pencegahan yang sudah di perintahkan pastinya sudah memiliki alasan yang jelas mengapa harus dicegah karna pasti akan berakibat negatif untuk kehidupan manusia. Konsep Nahi munkar artinya melarang kepada perbuatan yang munkar. Menurut Shihab, kata munkar dipahami

¹⁸ P. M. Healy dan K. G Palepu, *The effect of firms' financial disclosure strategies on stock prices* (Accounting Horizons 7, 1993), 3.

banyak ulama sebagai segala sesuatu, baik ucapan maupun perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan agama, akal, dan adat istiadat.¹⁹

Konsep syariah fraud model merupakan pengembangan dari seluruh tahapan evolusi teori fraud sebelumnya hingga yang terakhir teori *The New Fraud Diamond Model*. Konsep ini diperkenalkan oleh Abd. Mujib²⁰ Konsep ini sebenarnya sangat sederhana, yakni memasukkan unsur iman (*faith*) sebagai benteng bagi unsur lainnya. Posisi iman kami gambarkan sebagai lingkaran (*circle*) yang membentengi fraud, apa pun jenis fraudnya. Jika yang digunakan adalah konsep *Triangle Fraud* (Segitiga Fraud), maka namanya menjadi *Triangle Fraud in Circle of Faith* (Segitiga Fraud dalam Lingkaran Iman) dan begitu seterusnya. Singkatnya, konsep ini dapat cukup diberi nama *The Fraud in Circle of Faith* (Fraud dalam Lingkaran Iman), agar lebih mudah diingat konsep ini kemudian diberi nama *Syari'ah Fraud Model*.

Konsep ini melewati beberapa kali proses penyempurnaan²¹, hingga akhirnya dimasukkan unsur keimanan ke dalam konsep ini yakni inti dari nilai-nilai spiritualitas. Karena sebagai kaum beragama pasti memiliki iman dalam diri, dengan intensitas dan kualitas masing-masing manusia yang berbeda-beda, dan sudah selayaknya menjadikan nilai keimanan sebagai hal yang utama dalam segala hal. Nilai-nilai keimanan kepada Tuhan akan mampu menjadi benteng yang terbaik dari segala hal. Benteng keimanan yang kokoh akan menjadikan kita pribadi yang baik dalam segala hal.²²

Dalam menghadapi problem kecurangan Al-Quran dan Al-Hadist sudah begitu detel menjelaskan dengan istilah Korupsi, hal ini juga bisa di

¹⁹ M. Quraish Shihab, *Wawasan AL-Qur'an* (Bandung: Mizan, 2003), 162.

²⁰ Abd. Mujib, "Syari'ah Fraud Model: Sebuah Konsep Dasar," in *Seminar Nasional dan Call For Paper Ekonomi dan Bisnis (SNAPER-EBIS 2017)* (Jember: Universita Jember, 2017), 112–127.

²¹ Siti Maria Wardayati, Abdul Muis Al Wahid, dan Abd Mujib, "The View of Islamic Financial Institutions on Audit Shari'a," in *The 1st International Conference on Business and Accounting Studies (ICBAS)* (Faculty of Economics and Business, University of Jember, 2016).

²² Mujib, *op. cit.*, 2017.

kontekskan dengan kecurangan (*fraud*) karna pada prinsipnya sama yaitu menipu. ada beberapa istilah yang sering diidentikkan atau memiliki kedekatan arti dengan korupsi antara lain: *Ghulul dan risywah*.

Ghulul adalah bentuk korupsi yang sangat populer, *Ghulul* merupakan istilah yang paling banyak digunakan oleh Rasulullah saw. dalam hadits-haditsnya terkait dengan perilaku korupsi atau penggelapan harta publik. *Ghulul* adalah isim masdar dari kata *ghalla ya ghullu ghallan wa ghullun*. Artinya *Akhdzu al-syai wa dassabu fi mata'hi*" (mengambil sesuatu dan menyembunyikannya dalam hartanya). Ibnu Hajar al-Asqalani mendefinisikan *ghullul* dengan "*ma yu'khazu min alghanimati khafiyyatan qabla qismatika* (apa saja yang diambil dari barang rampasan perang secara sembunyi-sembunyi sebelum pembagian). Ada juga pendapat yang hampir sama bahwa *ghulul* dimaknai "*akhdzu al syai wa dassahu fi mata'ibi*" (pengkhianatan dalam hal harta rampasan perang). Semula *ghulul* merupakan istilah khusus bagi penggelapan harta rampasan perang sebelum dibagikan secara transparan.

Definisi di atas menunjukkan bahwa *ghulul* terjadi pada penggelapan harta rampasan perang. Hal ini sejalan dengan makna Q.S Ali Imran: 161 dan sejumlah hadis tentang *ghulul*. Kendati demikian, melihat beberapa hadis lainnya, *ghulul* juga terjadi pada kasus pegawai/pejabat yang mengambil sesuatu di luar haknya yang diatur secara resmi. Pejabat yang menerima hadiah dari pihak tertentu terkait dengan tugasnya, dan orang yang mengambil tanah orang lain yang bukan haknya. Dengan melihat unsur-unsur yang melingkupinya, cakupan makna *ghulul* bisa diperluas, dikembangkan hingga ke istilah korupsi dalam berbagai bentuknya yang kini semakin canggih modus operandi-nya dan menjadi duri dalam kehidupan masyarakat.

Hadis-hadis tentang ghulul berikut dinilai mewakili kajian tematik tentang korupsi. Hadis pertama terdapat dalam shahih Bukhari, kitab *al-Jihad wa al-sair*, nomor 2845:

عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرٍو قَالَ كَانَ عَلَى ثَقَلِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ رَجُلٌ يُقَالُ لَهُ كِرْكِرَةُ فَمَاتَ فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ هُوَ فِي النَّارِ فَذَهَبُوا يَنْظُرُونَ إِلَيْهِ فَوَجَدُوا عَبَاءَةً قَدْ غَلَّهَا قَالَ أَبُو عَبْدِ اللَّهِ قَالَ ابْنُ سَلَامٍ كِرْكِرَةُ يَعْنِي بِفَتْحِ الْكَافِ وَهُوَ مَضْبُوطٌ كَذَا²³

Artinya: Dari 'Abdullah bin 'Amru berkata: Ada seseorang yang ditugaskan Nabi shallallahu 'alaihi wa sallam menjaga harta (rampasan perang) bernama Kirkirah kemudian dia meninggal dunia. Lalu Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam berkata tentang orang itu: "Dia di neraka." Maka orang-orang pergi untuk menengoknya dan ternyata mereka temukan ada barang curian (baju selimut) yang dicurinya. Abu 'Abdullah berkata: Ibnu Salam berkata: "Nama orang itu Karkarah (huruf Kaaf berbaris fathah), dan itulah yang lebih kuat.

Hadis di atas menjelaskan tentang peristiwa *ghulul*/korupsi di medan perang khaibar. Seorang pejuang yang gagah berani dan kemudian mati di medan perang, belum dapat dijamin bahwa ia syahid dan masuk surga. Ternyata setelah diinvestigasi (dilacak) secara cermat dan jujur, orang tersebut terlibat *ghulul*, mengambil selimut atau mantel dan itu menjadikannya mati sia-sia, kemudian masuk neraka. Dalam konteks kekinian, seorang pejabat atau pegawai publik (terkait urusan orang banyak) yang telah berjuang mati-matian dalam tugasnya, tetapi jika ditemukan kasus-kasus terkait “ketidakbersihan”, kecurangan, penyalahgunaan jabatan, korupsi dan suap

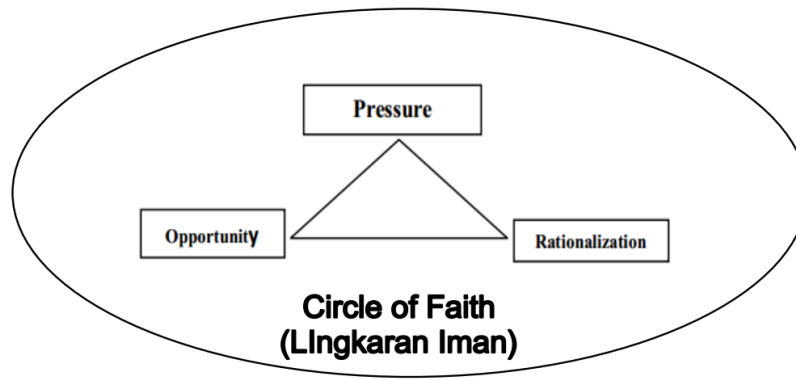
²³ Al-Imam Abu Abdillah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim bin al-Mugirah bin Bardizbah al-Ja'fi Al-Bukhari, *Shahih Bukhari* (Dar al-fikr, 1981), 704.

maka citra yang selama ini dibangun menjadi tercemar dan nasibnya pun terancam neraka dalam arti yang luas.

Dalam konteks fraud, benteng iman yang kokoh akan dapat menjamin kita terhindar dari melakukannya. Sebesar apa pun tekanan, motivasi dan peluang atau kesempatan yang dimiliki untuk melakukan fraud, sehebat apa pun kemampuan kita dalam memanipulasi peluang fraud, selihai apa pun kita menciptakan rasionalisasi, namun jika ditopang dengan benteng iman yang tebal dan kokoh, maka potensi kecurangan dapat dicegah.

Kesadaran tersebut tidak akan muncul pada jiwa yang kerontang tanpa iman di hatinya. Individu yang tak beragama tidak akan memiliki kesadaran spiritual seperti itu. Bagi mereka, kehidupan ini adalah segalanya, tidak ada kehidupan akhirat yang perlu dipikirkan dan dipersiapkan. Kepercayaan keagamaan sangat krusial dalam membangun wawasan personal sebagai individu serta sebagai bagian dari peradaban. Dalam konteks ini, setiap agama memiliki muatan spiritual-keimanan. Konsep keimanan sebagai kontrol dan benteng bagi seluruh aktivitas manusia juga diajarkan di setiap agama. Walau begitu, dalam konteks kita sebagai umat Islam, semua jenis keimanan kepada selain Allah swt. sebagai Tuhan merupakan bentuk kekufuran, esensinya bukanlah keimanan. Jika ditelisik lebih dalam dan digali dengan banyak referensi lainnya, akan dapat kita ambil titik persamaan bahwa kualitas iman seseorang sangat mempengaruhi kepribadian dan tingkah lakunya, sehingga akan berdampak pula pada pola kerja dan lingkungannya. Maka dari itu, tidak salah kiranya jika iman dijadikan salah satu indikator baru dalam konsep fraud agar cara pandang terhadap permasalahan menjadi lebih utuh sehingga upaya pencegahan juga dapat lebih komprehensif

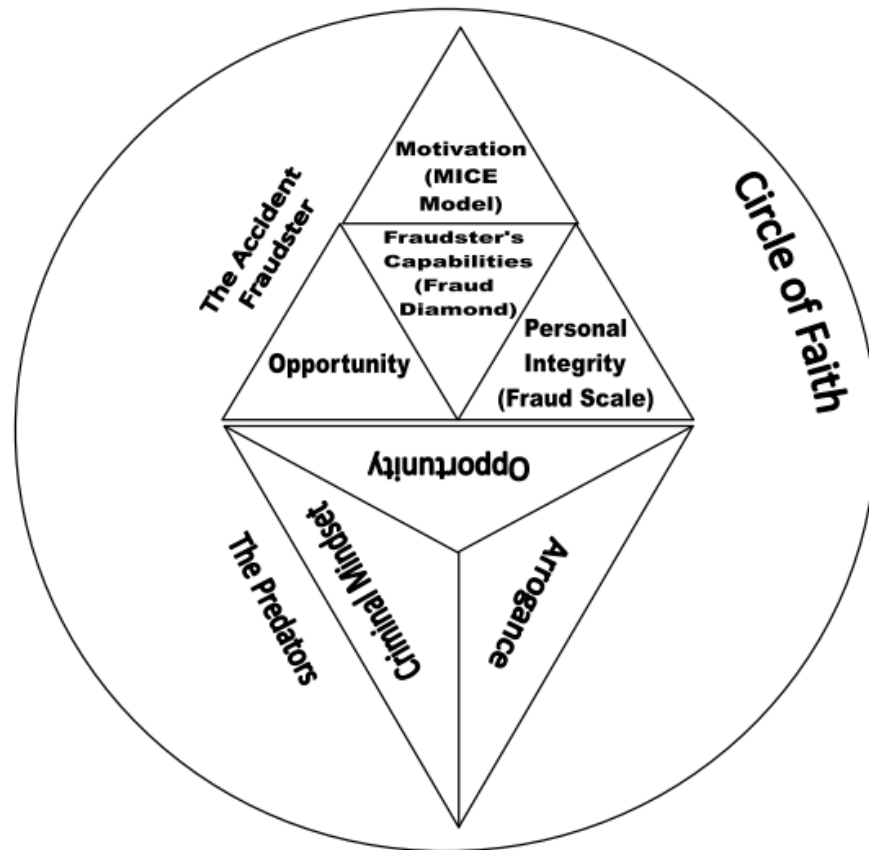
Gambar *The Fraud Triangle in Circle of Faith*
Sumber: mujib (2017)



Jika mengacu pada realita masih lebih umumnya orang-orang menggunakan segitiga fraud sebagai referensi utama, maka dalam hal ini, iman menjadi pembedanya. Ketiga elemen dalam segitiga fraud terlingkupi dalam benteng iman (*faith*). Iman bertindak selaku benteng bagi ketiganya. Iman yang kuat merupakan perwujudan benteng kokoh yang sulit ditembus oleh godaan fraud yang datang. Kami percaya bahwa iman yang benar dan kokoh berimplikasi pada keyakinan dan kecenderungan untuk berbuat amal kebaikan, mencegah diri dari kejahatan (fraud), atau berusaha mengurangi kesalahan akibat ketidaksengajaan.²⁴

²⁴ Mujib, *op. cit.*, 2017, 125.

Gambar The New Fraud Diamond in Circle of Faith (Fraud Diamond Baru dalam Lingkaran Iman)



Sumber: Mujib (2017)

Sebesar apa pun ketiga elemen (*pressure*, *opportunity* dan *rationalization*) dalam konsep segitiga fraud, atau integritas sebagai pengganti rasionalisasi dalam konsep Fraud Scale, ataupun pengembangan elemen *pressure* menjadi 4 elemen baru *Money* (uang), *Ideology* (ideologi), *Coercion* (pemaksaan), dan *Ego* (ego) dalam konsep M.I.C.E., ataupun keempat elemen dalam konsep Fraud Diamond, *incentive* (dorongan) sebagai pengganti dari *pressure* (tekanan), *opportunity* (peluang/kesempatan), *rationalization* (rasionalisasi), dan *capability* (kemampuan), hingga konsep The New Fraud Triangle Model

yang menggabungkan semua unsur tadi, ditambah dengan pembagian dua sisi sifat antara *the accident fraudster* (pelaku kejahatan biasa) dan *the predator* (pelaku kejahatan yang sangat buas/licik) sehingga menciptakan model terbaru yakni New Fraud Diamond, sebesar apa pun elemen yang mendasarinya, pada tataran predator sekalipun, tapi jika dibentengi oleh lingkaran iman (*circle of faith*) yang kokoh dan tebal, maka kami meyakini fraud tidak akan terjadi.²⁵

3. Konsep Efektifitas

Efektifitas adalah suatu ukuran yang menggambarkan seberapa jauh target yang dicapai atau dihasilkan. Efektifitas merupakan kemampuan untuk memilih tujuan yang tepat untuk pencapaian tujuan yang telah ditetapkan. Dengan kata lain, seorang *manajer efektif* dapat memilih pekerjaan yang harus dilakukan atau metode (cara) yang tepat untuk mencapai tujuan²⁶

Konsep Efektifitas yang dikemukakan para ahli organisasi dan manajemen memiliki makna yang berbeda, tergantung pada kerangka acuan yang dipergunakan. Pentingnya efektifitas organisasi dalam pencapaian tujuan-tujuan organisasi dan efektifitas adalah kunci dari kesuksesan suatu organisasi. Pada dasarnya pengertian efektifitas yang umum menunjukkan pada taraf tercapainya hasil. Senantiasa dikaitkan dengan pengertian efisien, meskipun sebenarnya ada perbedaan diantara keduanya. Efektifitas menekankan pada hal yang dicapai, sedangkan efisiensi lebih melihat pada bagaimana cara mencapai hasil yang dicapai itu dengan membandingkan antara input dan outputnya.

Sedangkan menurut Miller dalam James L. Price mengemukakan bahwa:²⁷

²⁵ *Ibid.*, 126.

²⁶ Dewi D.U dan Widhiyani, "Penilaian Efektivitas Penerapan Sistem Informasi Akuntansi Berbasis Komputer pada SKPD Pemkab Tabanan.," *Jurnal Akuntansi* 1 (2012).

²⁷ James L. Price, "The Study of Organizational Effectiveness," *The Sociological Quarterly* 13, no. 1 (15 Januari 1972): 3–15, doi:10.1111/j.1533-8525.1972.tb02100.x.

“Effectiveness be define as the degree to wich a social system achieve its goals. Effectiveness must be distingiished from efficiency. Efficiency is mainly concered with goal attainments.”

Efektifitas dimaksud sebagai tingkat seberapa jauh suatu sistem sosial mencapai tujuannya. Efektifitas ini harus dibedakan dengan efisiensi. Efisiensi terutama mengandaung pengertian perbandingan antara biaya dan hasil, sedangkan efektifitas secara langsung dihubungkan dengan pencapaian suatu tujuan. Selanjutnya dikatakan oleh Georgopualos dan Tannabaum dalam Hessel Nogi:²⁸

“organization effectiveness as the extent to which an organization as a social system, given certain resources and mean, ulfil it’s objective without incapacitating it’s means and resours and without placing strain upon it’s member’s.”

Pandangan tersebut dapat diartikan bahwa efektifitas organisasi adalah tingkat sejauhmana suatu organisasi yang merupakan sistem sosial dengan segala sumber daya dan sarana tertentu yang tersedia memenuhi tujuan-tujuannya tanpa pemborosan dan menghindari ketegangan yang tidak perlu diantara anggota-anggotanya. Jadi secara umum ada pandangan bahwa efektifitas dimaksudkan atau dapat didefinisikan dalam batas-batas dari tingkat pencapaian tujuan organisasi.

Menurut Mahmudi efektifitas terkait dengan hubungan antara hasil yang di harapkan dengan hasil sesungguhnya di capai. Efektifitas merupakan hubungan antara output dengan tujuan. Semakin besar kontribusi output dalam pencapaian tujuan maka akan semakin efektif suatu organisasi, program atau kegiatan. Efektifitas berfokus pada *outcome* (hasil), program, atau kegiatan

²⁸ Hassel Nogi S. Tangkilisan, *Manajemen Publik* (Jakarta: Grasindo, 2005), 139.

yang dinilai efektif apabila *output* yang dihasilkan dapat memenuhi tujuan yang diharapkan atau dikatakan *spending wisely*.²⁹

Gibson berpendapat bahwa kriteria efektifitas meliputi: pertama, kriteria efektifitas jangka pendek yang terdiri dari produksi, efisiensi, dan kepuasan. Kedua, kriteria efektifitas jangka menengah yang terdiri dari persaingan dan pengembangan. Ketiga, kriteria efektifitas jangka panjang yaitu kelangsungan hidup. Efektifitas dikatakan berhasil apabila memenuhi kriteria produktivitas, kemampuan ber laba, dan kesejahteraan pegawai. Sementara dalam konteks perkantoran efektifitas dapat diukur dengan kriteria berikut:³⁰

- a. Kejelasan tujuan yang hendak dicapai.
- b. Kejelasan strategi pencapaian tujuan.
- c. Proses analisa dan perumusan kebijakan yang matang.
- d. Perencanaan yang matang.
- e. Penyusunan program yang tepat.
- f. Tersedianya sarana dan prasarana kerja.
- g. Pelaksanaan yang efektif dan efisien.
- h. Sistem pengawasan dan pengendalian yang mendidik.

Dalam konteks mencapai tujuan, maka efektifitas berarti *doing the right things* atau mengerjakan pekerjaan yang benar. Efektifitas menunjuk pada keberhasilan pencapaian sasaran-sasaran organisasional, sehingga efektifitas digambarkan sebagai satu ukuran apakah manajer mengerjakan pekerjaan yang benar. Efektifitas didefinisikan sebagai sejauh mana sebuah organisasi mewujudkan tujuan-tujuannya. Keefektifan organisasional adalah tentang *doing everything you know to do and doing it well*.³¹

²⁹ Mahmudi, *Manajemen Kerja Sektor Publik* (Yogyakarta: UPPST IM YKPN, 2005), 92.

³⁰ Donni Juni Priansa dan Agus Garnida, *Manajemen Perkantoran Efektif, Efisien, dan Profesional* (Bandung: Alfabeta, 2013), 14–15.

³¹ Ulber Silalahi, *Asas-Asas Manajemen* (Bandung: Reflika Aditama, 2015), 416–17.

Efektifitas (*Effectiveness*) merupakan suatu kriteria yang digunakan untuk menseleksi alternatif untuk dijadikan rekomendasi yang didasarkan pada pertimbangan apakah alternatif yang direkomendasikan tersebut memberikan hasil (akibat) yang maksimal, lepas dari pertimbangan efisiensi. Beberapa kriteria efektivitas sistem pembiayaan KPR dalam pembiayaan perumahan subsidi, pengukuran dan penilaian dapat dilihat dari:³²

a. Ketersediaan sumber daya

Suatu sistem dikatakan efektif jika didukung dengan ketersediaan sumber daya tersebut. Dapat dilihat berdasarkan ketersediaan infrastruktur financial pendukung sistem pembiayaan tersebut yang mencakup:

- (1) Sumber pembiayaan perumahan jangka panjang.
- (2) Lembaga keuangan yang terlibat sistem pembiayaan KPR dalam penyediaan perumahan subsidi.
- (3) Kebijakan yang mengatur pembiayaan KPR dalam penyediaan perumahan subsidi

b. Kemudahan

Suatu sistem dikatakan efektif jika mekanisme pembiayaan untuk penyediaan perumahan subsidi dalam sistem tersebut mudah dijalankan oleh *stakeholder* yang terkait dalam sistem pembiayaan ini. *Stakeholder* yang dimaksud yakni:³³

- (1) Lembaga keuangan (bank yang menyalurkan KPR)
- (2) Pengembang (Perumnas dan pengembang swasta)
- (3) Masyarakat (kelompok sasaran perumahan subsidi)

c. Ketepatan sasaran

³² Dunn W.N, *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*, vol. 2 (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2000), 198.

³³ Erma K dan Widodo Praning T, "Efektivitas Sistem Pembiayaan KPR Dalam Penyediaan RS/RSS Di Kota Semarang," *Jurnal Tata Kota* 10 (2008): 14.

Rencana-rencana harus dievaluasi untuk mengetahui apakah jelas, ringkas, nyata dan akurat. Berbagai keputusan dan kegiatan manajemen lainnya hanya efektif bila didasarkan pada informasi yang tepat, yaitu tepatnya penyediaan KPR Sejahtera atau subsidi bagi keluarga yang baru pertama kali memiliki rumah dan dalam kriteria berpenghasilan rendah

d. Keterjangkauan

Menurut Mangeswuri keterjangkauan masyarakat terhadap rumah harus diperhatikan dalam upaya penyediaan perumahan untuk semua kelompok masyarakat. Keterjangkauan (*affordability*) terhadap rumah merupakan kemampuan dan kemauan suatu rumah tangga untuk mengeluarkan sebagian dari pendapatannya untuk biaya perumahan. Terdapat keterkaitan yang sangat erat dan saling mempengaruhi antara rumah tangga, keuangan rumah tangga dan rumah yang diinginkan.³⁴

Secara teoritik berdasarkan hasil penelitian di lapangan telah menunjukkan bahwa tipe dan struktur ekonomi sebuah rumah tangga akan mempengaruhi tipe dan jenis rumah yang didiami. Hal ini dikarenakan keterjangkauan terhadap perumahan dipengaruhi pula oleh tingkat pendapatan keluarga, harga rumah yang ditawarkan dan harga lainnya yang mempengaruhi. Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam keterjangkauan:³⁵

- (1) Pendapatan masyarakat yang berkaitan dengan kemampuan membayar.
- (2) Harga yang harus dibayar untuk pengadaan perumahan

4. Konsep Sadd ad-Dzari'ah

Sadd ad-Dzari'ah merupakan salah satu metode *istinbath* (penggalian) hukum Islam yang digunakan untuk mencegah sesuatu perbuatan agar tidak

³⁴ Mangeswuri, *op. cit.*, 5.

³⁵ K dan T, *op. cit.*, 14.

sampai menimbulkan mafsadah. Secara etimologi *Sadd ad-Dzari'ah* terdiri dari dua penggalan kata, yaitu *Sadd* dan *ad-Dzari'ah*. *Sadd* berarti menutup sesuatu yang rusak atau cacat dan menutup lubang.³⁶ Sementara *ad-Dzari'ah* berarti jalan menuju sesuatu. Adapun secara terminologi *ad-Dzari'ah* pada perbuatan yang akan membawa dampak kemudharatan.³⁷ Imam al-Syatibi mendefinisikan *ad-Dzari'ah* sebagai suatu pekerjaan yang semula mengandung kemaslahatan akan tetapi dapat membawa kepada suatu kemudharatan.³⁸

Dari pengertian tersebut dapat dipahami bahwa *sadd ad-dzari'ah* adalah perbuatan yang dilakukan seseorang yang sebelumnya mengandung kemaslahatan, tetapi berujung pada suatu kerusakan (*mafsadah*). Dengan kata lain, *sadd ad-dzari'ah* adalah metode untuk menetapkan hukum larangan atas suatu perbuatan tertentu yang pada dasarnya bisa jadi pada mulanya perbuatan itu diperbolehkan ataupun memang perbuatan itu dilarang untuk mencegah terjadinya perbuatan lainnya yang dilarang. Misalnya, seseorang yang telah dikenai kewajiban zakat, namun sebelum genap setahun (*haul*) ia menghibahkan hartanya kepada anaknya, sehingga ia terhindar dari kewajiban berzakat.

Adapun dasar hukum *sadd ad-Dzari'ah* adalah bersumber dari dalil al-Qur'an, Hadits, kaidah fikih dan logika. Allah berfirman dalam QS. Al-An'am [6]:108 sebagai berikut:

وَلَا تَسُبُّوا الَّذِينَ يَدْعُونَ مِنْ دُونِ اللَّهِ فَيَسُبُّوا اللَّهَ عَدْوًا بِغَيْرِ عِلْمٍ كَذَلِكَ زَيْنًا لِكُلِّ أُمَّةٍ
عَمَلُهُمْ ثُمَّ إِلَىٰ رَبِّهِمْ مَرْجِعُهُمْ فَيُنَبِّئُهُمْ بِمَا كَانُوا يَعْمَلُونَ^{١٠٨}

³⁶ Muhammad bin Mukarram ibn Mandzur, *Lisan Al-arab*, 7 ed., Jilid. 3 (Lebanon: Dar Sader, 2011), 207.

³⁷ Al-Zaydan, *op. cit.*, 230.

³⁸ Abu Ishaq As-Syatibi, *al Muwafaqat fi Ushul al Syariat* (Dar al Kitab al-Ilmiyat, n.d.), 257–58.

Artinya: *Dan janganlah kamu memaki sembah-sembahan yang mereka sembah selain Allah, karena mereka nanti akan memaki Allah dengan melampaui batas tanpa pengetahuan. Demikianlah Kami jadikan setiap umat menganggap baik pekerjaan mereka. Kemudian kepada Tuhan merekalah kembali mereka, lalu Dia memberitakan kepada mereka apa yang dahulu mereka kerjakan*

Pada ayat di atas, mencaci maki Tuhan atau sembah agama lain adalah *adz-dzari'ah* yang akan menimbulkan adanya sesuatu *mafsadah* yang dilarang, yaitu mencaci maki Tuhan. Sesuai dengan teori psikologi *mechanism defense*, orang yang Tuhannya dicaci kemungkinan akan membalas mencaci Tuhan yang diyakini oleh orang sebelumnya mencaci. Karena itulah, sebelum balasan caci maki itu terjadi, maka larangan mencaci maki Tuhan agama lain merupakan tindakan preventif.

Dalam ayat yang lain juga menunjukkan substansi yang sama terkait tindakan preventif, seperti dalam QS. Al-Baqarah [2]: 104 berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَقُولُوا رَاعِنَا وَقُولُوا انْظُرْنَا وَاسْمَعُوا وَلِلْكَافِرِينَ عَذَابٌ أَلِيمٌ ١٠٤

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu katakan (kepada Muhammad): "Raa'ina", tetapi katakanlah: "Unzhurna", dan "dengarlah". Dan bagi orang-orang yang kafir siksaan yang pedih*

Ayat di atas dapat dipahami adanya suatu bentuk pelarangan terhadap sesuatu perbuatan karena adanya kekhawatiran terhadap dampak negatif yang akan terjadi. Kata *raa'ina* berarti: “sudilah kiranya kamu memperhatikan kami”. Saat para sahabat menggunakan kata ini terhadap Rasulullah, orang yahudi pun memakai kata ini dengan nada mengejek dan menghina Rasulullah SAW mereka menggunakannya dengan maksud kata *raa'inan* sebagai bentuk

isim fail dari masdar kata *ru'unah* yang berarti bodoh.³⁹ Karena itulah Allah pun menyuruh para sahabat Nabi SAW mengganti kata *raa'ina* yang biasa mereka gunakan dengan *unzhurna* yang juga berarti memperhatikan kami. Dari latar belakang dan pemahaman demikian para ulama menjadikan ayat ini sebagai dasar hukum konsep *sadd adz-dzari'ah*.

Selain dalil al-Qur'an, *sadd-dzari'ah* juga didukung hadis Nabi SAW

إِنَّ مِنْ أَكْبَرِ الْكَبَائِرِ أَنْ يَلْعَنَ الرَّجُلُ وَالِدَيْهِ يَا رَسُولَ اللَّهِ وَكَيْفَ يَلْعَنُ الرَّجُلُ وَالِدَيْهِ يَسُبُّ الرَّجُلُ أَبَا الرَّجُلِ ، فَيَسُبُّ أَبَاهُ ، وَيَسُبُّ أُمَّهُ⁴⁰

Artinya: “Sesungguhnya di antara dosa besar adalah seseorang mencela kedua orang tuanya.” Lalu ada yang berkata, Wahai Rasulullah, bagaimana seseorang bisa mencela kedua orang tuanya. Beliau shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda, Seseorang mencela ayah orang lain, lalu orang lain tersebut mencela ayahnya. Dan seseorang mencela ibu orang lain, lalu orang lain tersebut mencela ibunya.”

Hadits ini dijadikan oleh Imam al-Syathibi sebagai salah satu dasar hukum bagi konsep *sadd ad-dzari'ah*, berdasarkan hadits tersebut menurut tokoh ahli fikih dari Spanyol itu dugaan (*dzhon*) bisa dijadikan sebagai dasar untuk penetapan hukum dalam konteks *sadd ad-dzari'ah*.

Relevansi konsep *sadd ad-dzari'ah* dengan penelitian tentang *fraud* ini adalah terletak pada kesamaan konsep preventif. Metode *sadd ad-dzari'ah* dikenal secara luas sebagai salah satu metode pencegahan untuk menolak kemudharatan. Metode ini dibangun atas dasar asumsi kaidah fikhiyyah yaitu:

³⁹ Abu Abdillah Muhammad bin Umar bin al-Hasan bin al-Husain Ar-Razi, *Mafatih al-Ghaib (Tafsir ar-Razi)*, vol. 2, n.d., 21.

⁴⁰ Al-Bukhari, *op. cit.*, 1981, 937.

*“menolak kemafsadatan atau kemudharatan lebih diutamakan dari pada menarik kemaslahatan”*⁴¹

Secara logika, ketika seseorang memperbolehkan suatu perbuatan, maka mestinya ia juga memperbolehkan segala hal yang akan mengantarkan pada hal tersebut. Begitu pun sebaliknya, jika seseorang melakukan suatu perbuatan, maka mestinya ia pun melarang segala hal yang bisa mengantarkan kepada perbuatan tersebut.

5. Konsep Islam, Iman dan Ihsan

Inti dari kehidupan beragama dalam Islam merupakan pengakuan terhadap hal-hal yang ghoib dan perilaku kehidupan yang tidak menyimpang dari garis aturan yang dicanangkan oleh Allah SWT yang disebut Iman dan Islam, kehidupan yang menyimpang dari aturan yang dicanangkan Allah disebut kufur.

Masalah pokok dalam kehidupan beragama adalah Iman atau keimanan. Iman pada dasarnya antitesis dari kafir. Iman merupakan bagian dari aspek Islam yang paling pokok dan fundamental. Iman merupakan aspek Islam yang mengatur kepercayaan, kepercayaan merupakan suatu keyakinan sebagai landasan untuk melakukan hubungan dengan Allah swt, semakin iman kuat maka keIslaman juga meningkat.

Iman merupakan bentuk aqidah sebagai landasan keIslaman. KeIslaman merupakan syariat yang dapat dibagi menjadi dua yakni ibadah dan muamalat, ibadah aspek Islam yang berhubungan dengan Allah atau yang biasa disebut dengan *hamblumminallah* dan muamalat adalah aspek Islam yang berhubungan berintraksi dengan sesama makhluk manusia dan makhluk lainnya yang biasa disebut *hablun min annas* dan *hablun min allah* Dalam

⁴¹ Abdurrahman Jalaluddin Al-Suyuti, *al-Asybah wa al-Nadhair fi Qawa'id wa Furu' Fiqh al-Syafi'i*, jilid 2 (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, 1983), 360.

Islam, konsep keimanan/tauhid merupakan kebutuhan spiritual yang menempati kedudukan terpenting dan tertinggi dalam kehidupan manusia. Berakidah tauhid pada dasarnya merupakan fitrah manusia karena ketika di alam rahim semua manusia pernah berjanji setia dan berkomitmen kepada Allah untuk bertauhid: mengenal dan mengesakan Allah.

Iman mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, ia mempunyai pengaruh yang kuat terhadap cara berpikir dan tindak laku seseorang, bahkan kuatnya peran iman sehingga dapat mengendalikan manusia agar tunduk dan patuh mengikuti segala perintah dan menjauhi segala larangan-Nya.

Dalam bermuamalah dasarnya adalah nilai-nilai syariah, sedangkan syariah dijiwai oleh nilai-nilai aqidah atau tauhid. Maka apabila nilai Islam dijalankan akan membentuk manusia yang memiliki akhlaqul karimah atau berbudi pekerti luhur. Manusia yang berbudi pekerti yang luhur akan mempunyai niat, berpikir dan bertindak berdasarkan dan dijiwai oleh nilai-nilai aqidah, syariah dan akhlak sehingga buah pikir dan tindakannya akan memberikan kemaslahatan bagi semua pihak. Dengan demikian, berakidah tauhid (mengikatkan iman dalam hati, pikiran, lisan, dan perbuatan hanya kepada Allah), perlu dibuktikan dengan amal shalih dengan dilandasi oleh ilmu yang memadai.

Prinsip-prinsip dalam Islam, yakni aqidah, beretika, berakhlak, bermuamalah dan beribadah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dan memiliki ketergantungan antara satu prinsip dengan prinsip lainnya. Jika manusia melakukan muamalah maka dasarnya adalah nilai-nilai syariah, sedangkan syariah dijiwai oleh nilai-nilai aqidah atau tauhid. Apabila nilai islam dijalankan, maka akan membentuk manusia yang memiliki akhlaqul karimah atau berbudi pekerti luhur. Manusia yang berbudi pekerti yang luhur akan mempunyai niat, berpikir dan bertindak berdasarkan dan

dijiwai oleh nilai-nilai aqidah, syariah dan akhlak sehingga buah pikir dan tindakannya akan memberikan kemaslatan bagi semua pihak

Iman berarti kepercayaan/ keyakinan, secara etimologi iman berasal dari bahasa Arab yang berarti *tashdiq*, yaitu membenarkan, sedangkan menurut terminologi iman berarti meyakini dalam hati, mengucapkan dengan lisan dan mengerjakan dengan segenap anggota badan. Keimanan merupakan akidah dan pokok yang diatasnya berdiri syariat Islam, Aqidah dan Syariat satu sama lain sambung menyambung sebagaimana pohon dan buahnya.

Rangkaian keimanan meliputi Iman tasdiq dalam hati, diikrarkan dengan lisan, dan dibuktikan dengan perbuatan. Seseorang yang beriman dengan sungguh dan dituturkannya dengan lisan dan perbuatan maka itulah sebenarnya orang mukmin.⁴² Keimanan itu bukanlah semata-mata ucapan yang keluar dari bibir dan lidah ataupun hanya semacam keyakinan dalam hati, tetapi keimanan yang sebenarnya “Merupakan suatu akidah atau kepercayaan yang memenuhi seluruh isi hati nurani, dari situ akan muncul bekas-bekas atau kesan-kesanya, sebagaimana munculnya cahaya yang disorotkan oleh matahati dan sebagai mana semerbak bau harum bunga mawar.⁴³

Didalam Al-qur’am dijelaskan bahwa yang dimaksud orang beriman adalah Apabila disebut Nama Allah begetarlah hatinya dan apabila dibacakan *kalamullah* bertambahlah iman mereka karenanya, sebagaimana dilukiskan dalam Q.S al-Anfal: 2-3:

إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ الَّذِينَ إِذَا ذُكِرَ اللَّهُ وَجِلَتْ قُلُوبُهُمْ وَإِذَا تُلِيَتْ عَلَيْهِمْ آيَاتُهُ زَادَتْهُمْ إِيمَانًا وَعَلَىٰ رَبِّهِمْ يَتَوَكَّلُونَ

⁴² Thaib Thair Abdul Muin, *Ilmu Kalam* (Jakarta: Widjaya, 1981), 126.

⁴³ Sayyid Sabiq, *Aqidah Islamiyyah* (Bandung: Diponegoro, 1992), 123.

Artinya “Sesungguhnya orang-orang yang beriman ialah mereka yang bila disebut nama Allah gemetarlah hati mereka, dan apabila dibacakan ayat-ayat-Nya bertambahlah iman mereka (karenanya), dan hanya kepada Tuhanlah mereka bertawakkal”

Keimanan seseorang kepada Allah sangat berpengaruh terhadap kehidupannya, yakni ketaqwaan akan meningkat. Rasa aman, damai dan tentram akan bersemi dalam jiwa karena ia telah menyerahkan diri sepenuhnya pada Allah, sehingga akan menimbulkan kekuatan, keberanian dan harga dirinya akan timbul karena keyakinannya akan pertolongan Allah SWT.

Ihsan (berbuat baik) ialah kebalikan dari kata *al isaa-ah* (berbuat buruk), yaitu tingkah laku seseorang demi melakukan perbuatan yang baik dan mencegah diri dari perbuatan dosa. Dia menyumbangkan kebaikan terhadap hamba Allah yang lainnya baik dengan kekayaan, kemuliaan, kepandaian, maupun jasmani.⁴⁴

Ihsan terambil dari kata (*hasuna*) yang berarti baik atau bagus. Seluruh tingkah laku yang menghadirkan faedah dan meninggalkan kemudharatan ialah perbuatan yang Ihsan, kapasitas Ihsan bagi manusia sangat mutlak dan temporal, bahwa ukuran Ihsan yang sesungguhnya datang dari Allah Swt. Sebab itu, hadis Nabi Saw. Mengatakan bahwa Ihsan bermuara pada ritual dan bertatap muka, di mana ketika sang hamba berbakti diri pada-Nya, seakanakan muwajahah dan hidup bersama (*ma’iyyah*) dengan-Nya, sampai-sampai semua perilakunya menjadi baik dan bagus.⁴⁵

Ihsan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia ialah baik, derma dan sebagainya yang tidak diwajibkan.⁴⁶ Seseorang yang menyembah Allah

⁴⁴ Munawwir, *Ihsan* (Yogyakarta: Buku Gambusan, 2018), 227.

⁴⁵ Abdul Mujib, *Teori Kepribadian Perspektif Psikologi Islam* (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), 285.

⁴⁶ “Hasil Pencarian - KBBI Daring,” diakses 24 September 2020, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/ihsan>.

seolah-olah ia melihat Nya, dan jika ia tidak mampu membayangkan melihat Nya, maka orang tersebut membayangkan bahwa sesungguhnya Allah melihat perbuatannya. *Ihsan* adalah lawan dari *isa'ah* (berbuat kejelekan), yaitu seorang manusia mencurahkan kebaikan dan menahan diri untuk tidak mengganggu orang lain. Mencurahkan kebaikan kepada hamba-hamba Allah dengan harta, ilmu, kedudukan dan badannya.⁴⁷

Dalam hadits dijelaskan makna *Ihsan* yaitu tentang hadits jibril yang menyebutkan tingkatan dalam Agama:

حَدَّثَنَا مُسَدَّدٌ قَالَ حَدَّثَنَا إِسْمَاعِيلُ بْنُ إِبْرَاهِيمَ أَخْبَرَنَا أَبُو حَيَّانَ التِّيمِيُّ عَنْ أَبِي زُرْعَةَ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ كَانَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بَارِزًا يَوْمًا لِلنَّاسِ فَأَتَاهُ جِبْرِيلُ فَقَالَ مَا الْإِيمَانُ قَالَ الْإِيمَانُ أَنْ تُؤْمِنَ بِاللَّهِ وَمَلَائِكَتِهِ وَكُتُبِهِ وَرُسُلِهِ وَتُؤْمِنَ بِالْبَعْثِ قَالَ مَا الْإِسْلَامُ قَالَ الْإِسْلَامُ أَنْ تَعْبُدَ اللَّهَ وَلَا تُشْرِكَ بِهِ شَيْئًا وَتُقِيمَ الصَّلَاةَ وَتُؤَدِّيَ الزَّكَاةَ الْمَفْرُوضَةَ وَتَصُومَ رَمَضَانَ قَالَ مَا الْإِحْسَانُ قَالَ أَنْ تَعْبُدَ اللَّهَ كَأَنَّكَ تَرَاهُ فَإِنْ لَمْ تَكُنْ تَرَاهُ فَإِنَّهُ يَرَاكَ قَالَ مَتَى السَّاعَةُ قَالَ مَا الْمَسْئُولُ عَنْهَا بِأَعْلَمَ مِنَ السَّائِلِ وَسَأُخْبِرُكَ عَنْ أَشْرَاطِهَا إِذَا وَلَدَتِ الْأُمَّةُ رَجَبًا وَإِذَا تَطَاوَلَ رِعَاةُ الْإِبِلِ الْبُهْمُ فِي الْبُنْيَانِ فِي خَمْسٍ لَا يَعْلَمُهُنَّ إِلَّا اللَّهُ ثُمَّ تَلَا النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ {

⁴⁷ Muhammad bin Abdul Wahhab bin Ali al Yamani al Wushobi al Abdali, *Al- Qaoulul Mufid (Penjelasan Tentang Tauhid)* (Sleman: Darul Ilmi, 2005), 99.

إِنَّ اللَّهَ عِنْدَهُ عِلْمُ السَّاعَةِ { الْآيَةُ ثُمَّ أَذْبَرَ فَقَالَ رُدُّوهُ فَلَمْ يَرَوْا شَيْئًا فَقَالَ هَذَا جِبْرِيلُ جَاءَ

يُعَلِّمُ النَّاسَ دِينَهُمْ قَالَ أَبُو عَبْدِ اللَّهِ جَعَلَ ذَلِكَ كُلَّهُ مِنَ الْإِيمَانِ⁴⁸

Artinya: Telah menceritakan kepada kami [Musaddad] berkata: Telah menceritakan kepada kami [Isma'il bin Ibrahim] telah mengabarkan kepada kami [Abu Hayyan At Taimi] dari [Abu Zur'ah] dari [Abu Hurairah] berkata: bahwa Nabi shallallahu 'alaihi wa sallam pada suatu hari muncul kepada para sahabat, lalu datang Malaikat Jibril 'Alaihis Salam yang kemudian bertanya: "Apakah iman itu?" Beliau menjawab: "Iman adalah kamu beriman kepada Allah, malaikat-malaikat-Nya, kitab-kitab-Nya, pertemuan dengan-Nya, Rasul-Rasul-Nya, dan kamu beriman kepada hari berbangkit." (Jibril 'Alaihis salam) berkata: "Apakah Islam itu?" Beliau menjawab: "Islam adalah kamu menyembah Allah dan tidak menyekutukannya dengan suatu apapun, kamu dirikan shalat, kamu tunaikan zakat yang diwajibkan, dan berpuasa di bulan Ramadhan". (Jibril 'Alaihis salam) berkata: "Apakah ihsan itu?" Beliau menjawab: "Kamu menyembah Allah seolah-olah melihat-Nya dan bila kamu tidak melihat-Nya sesungguhnya Dia melihatmu." (Jibril 'Alaihis salam) berkata lagi: "Kapan terjadinya hari kiamat?" Beliau menjawab: "Yang ditanya tentang itu tidak lebih tahu dari yang bertanya. Tapi aku akan terangkan tanda-tandanya, (yaitu): jika seorang budak telah melahirkan tuannya, jika para penggembala unta yang berkulit hitam berlomba-lomba membangun gedung-gedung selama lima masa, yang tidak diketahui lamanya kecuali oleh Allah." Kemudian Nabi shallallahu 'alaihi wa sallam membaca: {Sesungguhnya hanya pada Allah pengetahuan tentang hari kiamat} (Luqman: 34). Setelah itu Jibril 'Alaihis salam pergi, kemudian beliau berkata: "Hadapkan dia ke sini." Tetapi para sahabat tidak melihat sesuatupun, maka Nabi bersabda: "Dia adalah Malaikat Jibril datang kepada manusia untuk mengajarkan agama mereka." Abu Abdullah berkata: "Semua hal yang diterangkan Beliau dijadikan sebagai iman."

Sebagaimana telah diungkapkan di atas, bahwa iman adalah membenaran dengan hati (*tashdiq*), Islam adalah ketundukan dan kepatuhan (*taslim*), dan *ihsan* adalah kebaikan terdalam (*ahsan* atau *tahsin*). Ketiga istilah ini adalah tiga hal yang berbeda namun saling terjalin erat. Iman merupakan se bentuk amal. Ia adalah amal

⁴⁸ Al-Imam Abu Abdillah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim bin al-Mugirah bin Bardizbah al-Ja'fi Al-Bukhari, *Sahih Bukhori Kitab Tafsir al- Qur'an Bab Surat Luqman Ayat 34 Vol 6* (Beirut: Dar Ibnu An-Najah, n.d.), 115.

yang paling utama, sedangkan Islam adalah ketundukan, baik dengan hati, dengan ucapan maupun dengan tindakan. Tingkat lanjutannya adalah *ihsan*, yaitu melakukan pembenaran dan ketundukan dengan kesadaran karena Allah Ta'ala tanpa ada unsur lain yang mempengaruhinya

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Pada penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif. Menurut Sugiyono (2016), penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme/enterpretif, digunakan untuk meneliti pada kondisi objek alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) di mana peneliti sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian lebih menekankan makna daripada generalisasi.⁴⁹ Proses penelitian kualitatif mencakup membuat pertanyaan penelitian dan prosedur yang masih bersifat sementara, mengumpulkan data pada keadaan sesungguhnya dari partisipan, analisis data induktif, membangun data yang parsial ke dalam tema, dan selanjutnya memberikan interpretasi terhadap makna suatu data. Kegiatan terakhir adalah membuat laporan ke dalam straktur yang fleksibel.⁵⁰ Seluruh tujuan penelitian kualitatif adalah mencapai pemahaman bagaimana orang-orang merasakan dalam proses kehidupannya, memberikan makna, dan menguraikan bagaimana orang menginterpretasikan pengalamannya.⁵¹ Jadi, penulis ingin memperoleh hasil penelitian yang memfokuskan makna atau informasi lebih mendalam.

A. Waktu dan Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan selama 1 tahun dari september 2019 setelah naskah proposal disetujui. Adapun tempat penelitian ini dilaksanakan kompleks perumahan PT. Graha Kayu Manis yang bertempat di jalan Kecipir Kota Palangka Raya. Penulis tertarik menjadikannya sebagai penelitian

⁴⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Manajemen: Pendekatan: Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi, Penelitian Tindakan, dan Penelitian Evaluasi* (Bandung: Alfabeta, 2016), 347.

⁵⁰ John W Creswell, *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches* (California: SAGE Publications Ltd, 2014).

⁵¹ Sharan B. Merriam, *Non-Western perspectives on learning and knowing* (Malabar: Fla: Krieger Pub, 2007).

dikarenakan PT. Graha Kayu Manis ini yang paling banyak membangun unit perumahan bersubsidi sebanyak 1478 unit rumah yang sudah ditempati dari Januari 2016 sampai November 2019 dan satu-satunya yang bekerja sama dengan Bank Syariah.

B. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yang menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif yaitu suatu penelitian untuk membuat gambaran mengenai situasi dan kejadian. Deskriptif berarti data yang dikumpulkan berupa kata-kata, gambar, dan bukan angka-angka. Istilah lain dari penelitian kualitatif adalah metode penelitian naturalistik karena penelitiannya dilakukan pada kondisi yang alamiah (*natural setting*), pendekatan ini dipilih untuk mendapatkan data yang mendalam, suatu data yang mengandung makna. Oleh karena itu dalam penelitian kualitatif tidak menekankan pada generalisasi, tetapi lebih menekankan pada makna. Dalam hal ini peneliti mengumpulkan data berdasarkan observasi situasi yang wajar, sebagaimana adanya, tanpa dipengaruhi dengan sengaja, peneliti juga memasuki lapangan berhubungan langsung dengan situasi dan orang yang diselidiki.

Dengan menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif yakni metode studi kasus terhadap penyaluran perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sehingga penelitian ini bersifat mengungkapkan fakta dan memberikan gambaran secara objektif tentang keadaan sebenarnya dari objek yang diteliti

C. Subjek dan Objek Penelitian (Populasi dan Sampel)

1. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah sumber utama dalam penelitian yang diwawancara secara terstruktur dengan pertanyaan tertutup, sejalan

dengan harapan pewawancara agar tak ada bias dalam riset dan data. Data obyektif yang ingin diperoleh, dan subyektivitas benar-benar diminimalisir. sumber utama dalam penelitian ini, yaitu narasumber yang memiliki pengetahuan yang cukup dan yang menangani penelitian ini sehingga mampu menjelaskan keadaan sebenarnya tentang objek penelitian. Dalam penelitian ini yang menjadi subjek penelitian adalah Developer PT. Graha Kayu Manis, Bank BRI Syariah, Dinas PUPR dan konsumen perumahan Developer PT. Graha Kayu Manis.

2. Objek Penelitian

Objek penelitian merupakan sesuatu yang menjadi perhatian dalam suatu penelitian, objek penelitian ini menjadi sasaran dalam penelitian untuk mendapatkan jawaban maupun solusi dari permasalahan yang terjadi. Dalam penelitian ini yang menjadi objek penelitian adalah tindakan *fraud* (kecurangan) dalam proses pemilikan program dari penyaluran perumahan bersubsidi PT. Graha Kayu Manis tersebut.

Adapun informan yang dijadikan sebagai responden Teknik pengambilan sampling merupakan teknik pengambilan sampel. Untuk menentukan sampel yang akan digunakan, dalam penelitian kualitatif ini teknik sampling yang digunakan adalah purposive sampling yaitu teknik mengambil sampel dengan tidak berdasarkan random, melainkan berdasarkan atas adanya pertimbangan tertentu atau menetapkan ciri-ciri khusus yang sesuai dengan tujuan sehingga diharapkan dapat menjawab permasalahan penelitian.

D. Teknik Pengumpulan data

Pengumpulan data pada penelitian ini digunakan tiga teknik, yaitu observasi, wawancara mendalam, dan dokumentasi (studi pustaka)

1. Observasi: penulis melakukan observasi untuk memperoleh informasi sebagai data yang diperlukan penelitian. Misalnya, proses penjualan rumah bersubsidi dimulai dari melengkapi persyaratan, akad, sampai pada serah terima rumah subsidi.
2. Wawancara mendalam digunakan untuk mencari informasi pada partisipan yang menjadi sumber data. Pengalaman tentang masalah tertentu yang terkait dengan topik yang sedang diteliti sangatlah diperlukan. Sebagai contohnya, hal-hal yang terkait dengan pengidentifikasian bagaimana membuat keputusan, motivasi untuk melakukan perilaku tertentu, dan perasaan atau perilaku tertentu.⁵² Dalam penelitian ini, penulis mengumpulkan data dengan menggunakan wawancara secara mendalam kepada para partisipan. Pemilihan partisipan ditentukan dengan menggunakan teknik *purposive sampling*, ialah pemilihan partisipan yang dilakukan atas kriteria-kriteria tertentu. Penulis melakukan wawancara dengan menyampaikan berbagai pertanyaan dalam bentuk semi terstruktur dan terbuka. Hal ini memungkinkan partisipan untuk memberikan informasi secara luas.
3. Dalam penelitian ini penulis mengumpulkan data melalui studi pustaka atau literatur. Caranya ialah mempelajari, menghayati, dan membandingkan. Penelitian ini merupakan penelitian lanjutan dari hasil penelitian yang dilakukan sebelumnya. Selanjutnya, penulis mempelajari tentang model fraud syariah untuk meminimalisir risiko kecurangan terhadap penerapan fasilitas pembiayaan perumahan bersubsidi.

E. Teknik Analisis Data

Pada tahap analisis data, penulis mencermati data yang berasal dari data primer dan data sekunder. Analisis data pada penelitian kualitatif bersifat

⁵² Monique Hennink, Inge Hutter, dan Ajay Bailey, *Qualitative Research Methods* (London: SAGE Publications Ltd, 2012).

induktif, yaitu suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh. Data tersebut dikembangkan menjadi hipotesis. Berdasarkan hipotesis data dicermati secara berulang-ulang sehingga dapat disimpulkan bahwa hipotesis tersebut diterima atau ditolak berdasarkan data yang telah dikumpulkan. Berdasarkan data yang dikumpulkan melalui teknik triangulasi, hipotesis dapat diterima. Berdasarkan keberterimaan itu, hipotesis tersebut berkembang menjadi teori.⁵³ Adapun teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini ialah analisis data kualitatif, seperti yang dikemukakan Miles and Huberman berikut ini.⁵⁴

1. Pengumpulan data: langkah awal yang dilakukan penulis ialah mengumpulkan data melalui wawancara mendalam terhadap partisipan-partisipan yang telah ditentukan. Penulis akan melakukan wawancara terhadap pengembang, konsumen, bank yang ditunjuk, dan pemerintah selaku pembuat regulasi. Setelah melakukan wawancara, peneliti melakukan observasi terhadap aktivitas penjualan perumahan bersubsidi. Kemudian peneliti melakukan analisis dokumen sebagai data pendukung penelitian.
2. Reduksi data: Data yang dikumpulkan melalui observasi, wawancara, dan analisis dokumen, perlu dicatat secara teliti dan rinci melalui reduksi data. Reduksi data adalah merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada tema penelitian tentang penerapan regulasi fasilitas pembiayaan perumahan bersubsidi dan analisis modal fraud syariah. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, lebih memudahkan peneliti untuk melakukan pengumpulan data, pencarian data jika diperlukan, dan melakukan pengambilan kesimpulan terkait penerapan regulasi fasilitas pembiayaan perumahan bersubsidi dan analisis modal fraud syariah.

⁵³ Sugiyono, *op. cit.*, 402.

⁵⁴ Matthew B Miles dan Michael Huberman, *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru* (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2014), 20.

3. Penyajian data: Setelah data direduksi, maka langkah selanjutnya yaitu penyajian data. Dalam penelitian ini, penyajian data akan dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, dan hubungan antar kategori sesuai dengan tema mengenai deskripsi tentang penerapan regulasi fasilitas pembiayaan perumahan bersubsidi dan analisis modal fraud syariah. Menurut Miles dan Huberman menyatakan paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif.⁵⁵ Penyajian data ini akan dilakukan untuk memahami sistem pengendalian internal, kemudian melakukan penarikan kesimpulan dan verifikasi berdasarkan analisis tersebut.
4. Penarikan kesimpulan dan verifikasi: Langkah terakhir dalam penelitian ini adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya, tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel. Kesimpulan yang diperoleh dari hasil penelitian mengenai penerapan regulasi pemerintah tentang fasilitas pembiayaan perumahan bersubsidi sudah sesuai dengan literatur atau belum. Kemudian, penulis melakukan analisis mengenai model fraud syariah untuk meminimalisir tindak kecurangan pada proses penerapan regulasi pemerintah tentang fasilitas pembiayaan perumahan bersubsidi di Kecipir Palangkaraya.

F. Metode Pengabsahan Data

Keabsahan data merupakan salah satu kekuatan penelitian kualitatif. Hal ini didasarkan pada penentuan apakah data yang diperoleh akurat dari sudut

⁵⁵ *Ibid.*

pandang peneliti, partisipan, atau pembaca.⁵⁶ Sebagaimana penjelasan pada subjek penelitian, metode pengabsahan data dapat dilakukan dengan triangulasi dan member checking. Triangulasi adalah pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara dan berbagai waktu.⁵⁷ Menurut Creswell & Miller, triangulasi adalah informasi yang didapat dari berbagai partisipan yang berbeda-beda.⁵⁸ Selanjutnya, informasi tersebut diperiksa dan digunakan untuk membangun justifikasi tema-tema secara koheren. Triangulasi terdiri dari beberapa macam, yaitu triangulasi sumber, triangulasi teknik pengumpulan data, dan triangulasi waktu. peneliti menggunakan triangulasi sumber dan triangulasi teknik untuk menguji keabsahan data dengan cara mengecek data yang telah diperoleh dari beberapa sumber.

Pada prosesnya, peneliti melakukan wawancara terhadap pengembang, konsumen, bank, dan pemerintah. Triangulasi sumber dilakukan berdasarkan keempat partisipan tersebut, keempat partisipan tersebut harus memberikan kesesuaian informasi agar informasi yang diperoleh dikatakan valid. Kemudian peneliti juga melakukan triangulasi teknik dengan cara melihat hasil wawancara, observasi, dan studi pustaka harus memberikan kesesuaian informasi.

Disebabkan oleh banyaknya partisipan dari pihak konsumen yang terlibat, maka perlu teknik khusus dalam penentuannya, penentuan partisipan berdasarkan atas adanya pertimbangan tertentu atau menetapkan ciri-ciri khusus yang sesuai dengan tujuan sehingga diharapkan dapat menjawab permasalahan penelitian. Ciri-ciri khusus konsumen yang ditetapkan untuk menjadi partisipan dalam penelitian ini adalah pemilik rumah bersubsidi yang direnovasi.

⁵⁶ Creswell, *op. cit.*, 269.

⁵⁷ Sugiyono, *op. cit.*, 439.

⁵⁸ Creswell, *op. cit.*, 269.

Proses pengabsahan yang terakhir, yaitu member checking. Member checking adalah proses pengecekan data yang diperoleh peneliti dari pemberi data/partisipan. Tujuan member checking adalah untuk mengetahui seberapa jauh data yang diperoleh sesuai dengan yang diberikan oleh partisipan.⁵⁹ Peneliti melakukan member checking setelah informasi mentah yang diperoleh diolah atau dideskripsikan menjadi suatu informasi atau temuan baru. Informasi atau temuan baru tadi dilakukan pengecekan ulang kepada para partisipan, apakah informasi yang ditulis tersebut sudah sesuai dengan informasi yang para partisipan berikan. Tujuan dilakukannya member checking ialah untuk mengetahui akurasi hasil penelitian

G. Rencana Pembahasan

Penelitian dimulai dari pengumpulan data. Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer dan sekunder. Data primer berupa observasi langsung ke lapangan dan wawancara mendalam terhadap beberapa partisipan, yaitu pihak pengembang, konsumen, bank yang ditunjuk, dan pemerintah sebagai pembuat regulasi. Data sekunder berupa data-data pendukung penelitian yang diperoleh melalui pengembang dan bank yang dituju. Setelah semua data berhasil didapatkan, peneliti melakukan analisis data. Analisis data dimulai dari pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

1. Pengumpulan Data

Peneliti mengumpulkan data-data penelitian melalui wawancara, observasi, dan studi pustaka. Hasil wawancara terhadap pengembang, konsumen, bank, dan pemerintah dibuatkan transkripsinya. Hasil observasi diolah dalam bentuk tabel sebagai data pendukung hasil wawancara. Studi pustaka atau dokumen diperoleh dari pengembang dan bank juga digunakan sebagai data pendukung.

⁵⁹ Sugiyono, *op. cit.*, 443.

2. Reduksi Data

Setelah data dikumpulkan, peneliti merangkum hasil wawancara terhadap pengembang, konsumen, bank, dan pemerintah. Peneliti juga menambahkan hasil observasi proses penjualan dan keadaan di komplek perumahan bersubsidi sebagai data pendukung, dan studi pustaka/dokumen pengembang dan bank. Berdasarkan ketiga data tersebut peneliti dengan mengidentifikasi/mengategorikan data menggunakan kode-kode tertentu (*coding*). Kemudian, memilih hal-hal pokok yang akan diangkat menjadi tema-tema penelitian.

3. Penyajian Data

Peneliti telah mereduksi data dan mendapatkan tema-tema penelitian. Kemudian, data tersebut disajikan kedalam suatu tabel beserta penjelasan secara deskriptif.

4. Penarikan kesimpulan

Langkah terakhir yaitu penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan diharapkan dapat membantu atau memberikan masukan kepada masing-masing pihak agar regulasi yang mengatur perumahan bersubsidi benar-benar tepat sasaran serta meminimalisir terjadinya kecurangan pada SOP (standar operasional prosedur) penjualan perumahan bersubsidi. Setelah penarikan kesimpulan, peneliti melakukan analisis yang terakhir yaitu verifikasi data atau validasi data. Validasi dilakukan untuk meyakinkan bahwa data yang ditemukan pada proses penelitian ini benar. Validasi dimulai dari triangulasi sumber, teknik, dan *member checking*. Triangulasi sumber meyakinkan bahwa hasil wawancara terhadap pengembang, konsumen, bank, dan pemerintah masing-masing mengatakan hal yang sama. Kemudian triangulasi teknik meyakinkan bahwa wawancara, observasi, dan studi pustaka mengatakan hal yang sama juga. Artinya,

kesesuaian antar teknik tersebut menjadi landasan utama peneliti untuk mengatakan bahwa data penelitian tersebut valid. *Member checking* dilakukan dengan cara memberikan hasil penelitian tersebut kepada partisipan-partisipan, menanyakan apakah data-data sampai kesimpulannya sudah sesuai dengan apa yang pernah mereka katakan sebelumnya. Triangulasi dan *member checking* akan memberikan keyakinan data yang baik pada penelitian kualitatif deskriptif ini.

BAB IV

PEMBAHASAN DAN HASIL

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Secara geografis, Kota Palangka Raya terletak pada: 113°30'– 114°07' Bujur Timur dan 1°35' –2°24' Lintang Selatan, dengan luas wilayah 2.678,51 Km² (267.851 Ha) dengan topografi terdiri dari tanah atar dan berbukit dengan kemiringan kurang dari 40%. Secara administrasi Kota Palangka Raya berbatasan dengan;⁶⁰

1. Sebelah Utara : dengan Kabupaten Gunung Mas
2. Sebelah Timur : dengan Kabupatem Pulang Pisau
3. Sebelah Selatan : dengan Kabupaten Pulang Pisau
4. Sebelah Barat : dengan Kabupaten Katingan

Wilayah administrasi Kota Palangka Raya terdiri atas 5 (lima) wilayah Kecamatan yaitu Kecamatan Pahandut, Sabangau, Jekan Raya, Bukit Batu dan Rakumpit yang terdiri dari 30 Kelurahan.

Berdasarkan Permendagri RI No. 137 Tahun 2017 Tentang Kode dan Data Wilayah Administrasi Pemerintahan Luas wilayah Kota Palangka Raya 2399,50Km². Suhu rata-rata di Kota Palangka Raya berkisar antara 27,00 °C sampai dengan 28,10°C. Suhu rata-rata tert inggi sebesar 28,10°C dan terendah sebesar 27,00°C. Hari hujan tersebar sepanjang tahun sebanyak 186 hari hujan.⁶¹

Tabel 4.1 Luas Wilayah Kota Palangka Raya

Kecamatan	Luas (Km2)
-----------	------------

⁶⁰ Pemerintah Kota Palangka Raya, “Selayang Pandang Kota Palangka Raya Tahun 2006” (Palangka Raya, 2006), 9.

⁶¹ Badan Perencana Pembangunan Daerah Kota Palangka Raya dan Badan Pusat Statistik Kota Palangka Raya, *Kota Palangka Raya Dalam Angka (Palangka Raya City In Figures 2017* (Palangka Raya: Grahamedia Design, 2017), 1.

Pahandut	119,37
Sabangau	641,51
Jekan Raya	387,53
Bukit Batu	603,16
Rakumpit	1101,95

Catatan: Luas wilayah menurut Kecamatan berasal dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Palangka Raya.

Visi Kota Palangka Raya selama periode 2018-2023 visi pembangunan Kota Palangka Raya yaitu “Terwujudnya Kota Palangka Raya yang Maju, Rukun, dan Sejahtera Untuk semua”. Sedangkan misi Kota Palangka Raya yaitu:⁶²

1. Mewujudkan kemajuan Kota Palangka Raya Smart Environment (lingkungan cerdas) meliputi Pembangunan Infrastruktur, teknologi informasi, pengelolaan sektor energi, pengelolaan air, lahan, pengelolaan limbah, manajemen bangunan dan tata ruang, transportasi.
2. Mewujudkan kerukunan seluruh elemen masyarakat smart society (masyarakat cerdas) meliputi pengembangan kesehatan, pendidikan, kepemudaan, layanan publik, kerukunan dan keamanan.
3. Mewujudkan kesejahteraan masyarakat Kota Palangka Raya smart economy (ekonomi cerdas) meliputi pengembangan industri, usaha kecil dan menengah, pariwisata, dan perbankan.

⁶² Pemerintah Kota Palangka Raya, *op. cit.*, 11.

B. Gambaran Subjek dan Informasi Penelitian

1. Persyaratan dan Mekanisme Program Penyaluran Rumah Bersubsidi PT. Graha Kayu Manis

Berikut persyaratan yang harus diikuti calon nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR bersubsidi PT. Graha Kayu Manis

- a. Mengisi formulir permohonan pengajuan rumah bersubsidi
- b. Fotocopy KTP
- c. Fotocopy buku nikah (bagi yang sudah menikah)
- d. Fotocopy kartu keluarga
- e. NPWP pemohon
- f. Surat keterangan usaha dari kelurahan dan pernyataan penghasilan (Wiraswasta)
- g. Slip gaji atau surat keterangan penghasilan
- h. Penghasilan minimal Rp2.500.000 dan maksimal Rp4.000.000
- i. Usia minimal 21 tahun dan maksimal 50 tahun
- j. Surat pernyataan belum memiliki rumah
- k. Biaya pendaftaran Rp500.000 (Mundur atau reject dari Bank maka uang pendaftaran hangus).
- l. Biaya uang muka Rp7.675.000
- m. Biaya AJB (Akta Jual Beli) dan BPHTB (Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan) Rp4.000.000 (Dibayarkan waktu pengambilan kunci setelah akad)
- n. Memiliki buku tabungan Bank dengan saldo minimal Rp3.000.000 sampai dengan Rp5.000.000
- o. Harga rumah berdasarkan ketentuan pemerintah Rp153.500.000

2. Mekanisme penyaluran perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah⁶³

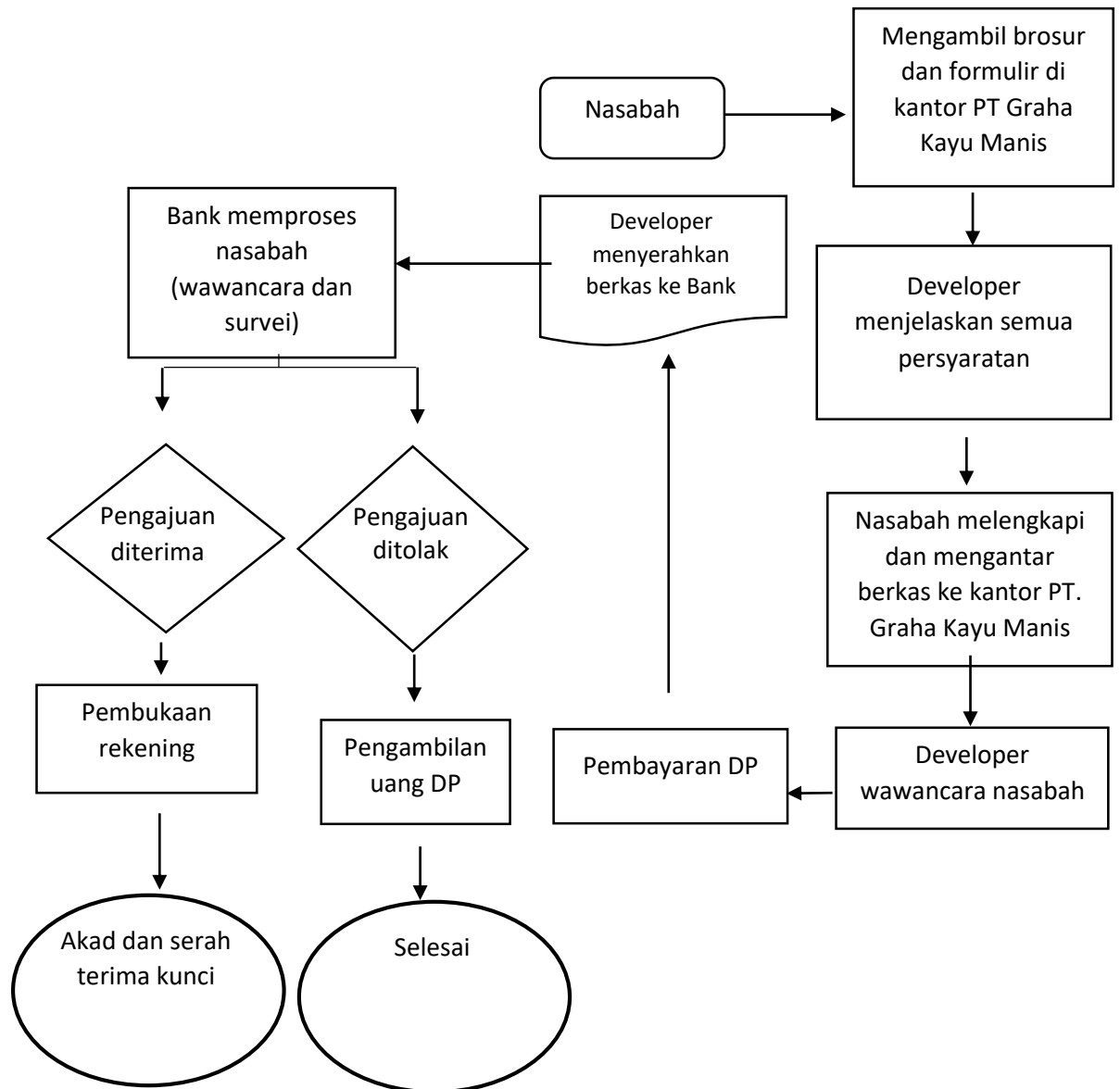
- a. Nasabah mengajukan permohonan awal pembiayaan KPR Bersubsidi dengan melampirkan surat keterangan bahwa nasabah belum mempunyai rumah dari kelurahan setempat serta surat keterangan dari kecamatan.
- b. Developer memberikan penjelasan dan wawancara secara terperinci kepada nasabah mengenai pembiayaan yang diinginkan, setelah itu nasabah diminta untuk melengkapi dokumen-dokumen yang menjadi persyaratan dalam pengajuan pembiayaan KPR subsidi.
- c. Apabila dokumen-dokumen dan syarat-syarat yang telah diajukan tersebut telah terpenuhi, maka pihak developer akan mewawancarai singkat tentang pekerjaan dan penghasilan nasabah. Setelah itu semua dokumen nasabah langsung dipelajari serta dianalisa direktur PT.Graha Kayu Manis.
- d. Setelah dipelajari dan sesuai dengan Standar Oprasional Produksi (SOP) maka langsung diberikan tanda tanganya.
- e. Setelah dirasa aman dan memenuhi semua syarat, maka pihak developer akan membuat memo dan proposal pembiayaan murabahah yang kemudian langsung diserahkan kepada Kepala Cabang Bank BRI Syariah, BTN, atau BNI inti dari kegiatan tersebut untuk menilai tingkat kepercayaan dan prinsip kehati-hatian Bank terhadap nasabah serta dilakukan untuk menjamin kelancaran pembayaran nasabah pada pembiayaan murabahah.
- f. Selanjutnya proposal dan memo yang telah dibuat, kembali dianalisis dan dievaluasi lagi oleh kepala cabang Bank yang bekerjasama apabila ada pertanyaan atau maupun hal yang ingin dibahas didalam memo maupun proposal tersebut maka kepala cabang dapat mengadakan rapat untuk membahas hal tersebut. Maksimal 1 (satu) minggu kepala cabang dapat

⁶³ Wawancara bersama FA tanggal 25 Februari 2020

memberikan keputusan apakah pembiayaan tersebut dapat dilanjutkan kerjasamanya ataupun tidak.

- g. Bila tidak disetujui maka akan langsung menghentikan permohonan dan memberikan informasi penolakan tersebut kepada nasabah.
- h. Dan apabila disetujui, maka langsung diadakan akad antara nasabah dengan pihak Bank yang menyatakan bahwa perjanjian tersebut sah hingga perjanjian tersebut berakhir dan ini pula harus berpedoman pada perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak.
- i. Nasabah dipersilahkan untuk menuju petugas notaris untuk menandatangani SKMHT/APHT (surat tentang hak tanggung) dan akta-akta lain yang dibutuhkan.
- j. Setelah semua prosedur dilaksanakan maka nasabah sudah dapat menerima pembiayaan subsidi KPR.

Gambar 4 1 Mekanisme Penyaluran Rumah Bersubsidi



3. Ketepatan Sasaran Penyaluran Rumah Bersubsidi

Pemberian subsidi KPR berdasarkan PERMEN PUPR Nomor:20/PERMEN/M/2019 yang memuat mengenai kebijakan pemberian subsidi bagi kelompok sasaran sesuai dengan besarnya penghasilan sehingga dapat dikatakan layak untuk menerima subsidi KPR tersebut.

Pemerintah memberikan bantuan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk membeli rumah subsidi dengan menyediakan KPR FLPP. MBR didefinisikan sebagai anggota masyarakat yang berpenghasilan maksimal Rp4.000.000 per bulan. Pemerintah berusaha memenuhi kebutuhan pengadaan rumah subsidi dengan melaksanakan beberapa kebijakan pembangunan rumah sederhana sehat. Namun kebijakan dan program-program yang dilaksanakan mengalami pasang surut sejalan dengan pergantian pemerintahan.

Program pengembangan perumahan rakyat bermula dari kebijakan pemerintah pada tahun 1974 saat pemerintah memulai pembangunan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini dilatarbelakangi oleh keprihatinan terhadap kesenjangan pengadaan perumahan di kelompok masyarakat menengah ke bawah. Kebijakan yang dituangkan dalam Peraturan Pemerintah No. 29 tahun 1974 menyebutkan bahwa dalam rangka peningkatan kesejahteraan rakyat, maka pengadaan perumahan dan prasarana lingkungan perlu mendapat perhatian.

Kementerian Perumahan Rakyat dibentuk untuk menjalankan fungsi penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan bawah. Selanjutnya, Undang-undang No. 4 tahun 1992 menetapkan bahwa perumahan adalah salah satu kebutuhan dasar manusia Indonesia yang perlu dicukupi. Pada tahun 1992 juga, Pemerintah melalui Surat keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Perumahan Rakyat Nomor

648-384/1992 menetapkan kebijakan mengenai konsep lingkungan hunian yang berimbang.

Ketepatan sasaran subsidi KPR adalah Tolak ukur keberhasilan program pemerintah dalam pengadaan perumahan melalui fasilitas subsidi KPR bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Subsidi KPR ini bertujuan untuk memfasilitasi kepemilikan rumah yang layak huni (sehat), dengan maksud membantu kalangan masyarakat berpenghasilan rendah yang selama ini kesulitan mengakses pembiayaan perumahan, sehingga masyarakat berpenghasilan rendah diharapkan dapat meningkatkan produktifitas diri dan keluarganya agar suatu saat dapat mencapai kehidupan yang lebih baik.

Ketepatan sasaran diukur dengan menilai ketepatan subsidi KPR-RSH dengan kelompok sasaran yang telah ditetapkan dalam Permenpera No.20/PERMEN/M/2019. Kelompok sasaran/target penerima subsidi adalah keluarga/rumah tangga termasuk perorangan baik yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, belum pernah menerima

Subsidi perumahan dan memiliki keterbatasan akses permodalan di lembaga keuangan formal publik atau swasta. Kelompok yang memenuhi syarat mendapatkan subsidi:

- a. Belum pernah memiliki rumah/ hunian.
- b. Belum pernah menerima subsidi perumahan.
- c. Mempunyai penghasilan dari tempat bekerja/usaha yang didasarkan atas gaji pokok atau pendapatan pokok per bulan.

Dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 20/PERMEN/M/2019 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi. Apabila dilihat dari Permenpera No.07/2008, dimana salah satu syarat pemberian subsidi adalah tidak boleh dipindahtangankan.⁴⁷

Kondisi Prasarana lingkungan Perumahan PT. Graha Kayu Manis pada saat ini dapat dideskripsikan sebagai berikut:

- a. Lebar jalan antara 6 sampai 14 meter tergantung besarnya tipe perumahan yang ada
- b. Air bersih untuk perumahan bersubsidi dari PDAM/ sumur bor.
- c. Listrik Untuk memenuhi kebutuhan daya listrik disediakan oleh PT. PLN dan penggunaan daya perumahan rata-rata 450 kwh.

C. Penyajian Data

Sebelum memaparkan penelitian ini, terlebih dahulu peneliti memaparkan tahapan penelitian yang dilaksanakan, yakni diawali dengan penyampaian surat izin penelitian, dari Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (LPPM) Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Palangka Raya ke kantor Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Palangka Raya, selanjutnya peneliti langsung terjun kelapangan melakukan penggalan data.

Kebijakan yang telah ditetapkan oleh pemerintah pasti memiliki tujuan yang tertentu. Salah satu tujuan kebijakan pemerintah guna meningkatkan kesejahteraan masyarakatnya terutama masyarakat berpenghasilan rendah adalah kebijakan pemenuhan akan perumahan atau permukiman yang menjadi kebutuhan pokok hidup seseorang. Untuk melihat ketepatan sasaran penyaluran pembiayaan yang efektif dapat dilihat dari kejelasan tujuan yang hendak dicapai, perencanaan yang matang, penyusunan program yang tepat, adanya sistem pengendalian dan pengawasan. Berdasarkan beberapa indikator inilah peneliti membuat pedoman wawancara.

Untuk mengetahui ketepatan sasaran KRS pada Perumahan PT. Graha Kayu Manis, maka pembahasan akan dimulai dengan identifikasi ketercapaian indikator melalui sesi wawancara kepada beberapa partisipan.

1. Kejelasan Tujuan Program yang dicapai

Berdasarkan hasil wawancara bersama Ibu N.A pada tanggal 24 Agustus 2020 pukul 10.00-10.37 di kantor PUPR. Pihak PUPR mengatakan:

Saya sudah bekerja selama 6 tahun dan mengurus dibagian perumahan bersubsidi berdasarkan Permen PUPR No. 26/PRT/M/2019, kelompok sasaran penerima KPR bersubsidi harus memenuhi persyaratan diantaranya harus memiliki KTP, usia minimal 21 tahun, tidak memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi dari pemerintah, memiliki NPWP dan SPT, dan berpenghasilan minimal Rp1.000.000 juta dan maksimal Rp4.000.000 juta per bulan. Penerima rumah bersubsidi lebih diutamakan untuk masyarakat yang memiliki penghasilan tidak tetap dengan dibuktikan oleh surat pernyataan yang diketahui oleh kelurahan setempat minimal satu tahun berjalan. Karena tujuan dari pihak pemerintah diadakan program rumah bersubsidi ini yaitu untuk mensejahterakan dan memberi tempat tinggal yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Kami sebagai pengelola lebih setuju jika rumah bersubsidi memiliki persyaratan yang mudah dipenuhi oleh masyarakat kurang mampu sehingga persyaratannya tidak memberatkan nasabah

Rumah bersubsidi seharusnya diberikan kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah yang berpenghasilan minimal Rp1.000.000., karena tujuan diadakan perumahan bersubsidi oleh pemerintah yaitu untuk memberikat tempat tinggal yang layak kepada masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan demikian masyarakat dengan kategori penghasilan tidak tetap masuk dalam kriteria kelompok sasaran. (TS)

Selanjutnya peneliti menanyakan kepada pihak developer terkait peran mereka dalam membantu mewujudkan tujuan program pemerintah menyediakan perumahan bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Peneliti melakukan wawancara langsung pada tanggal 25 Agustus 2020 bersama F.A selaku Direktur PT.Graha Kayu Manis di kantor PT. Graha Kayu Manis pada pukul 12:00 WIB sampai dengan 13:52 WIB. Fokus permasalahan ialah peran developer dalam program penyaluran kepemilikan

rumah bersubsidi dan bagaimana prosedur dan mekanisme penyaluran rumah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Sebagai developer peran kami adalah penyedia aturannya kami mengikuti aturan pemerintah, target yang ditetapkan 1500 – 6000 unit, adapun persyaratannya pertama ketika nasabah ingin mengajukan rumah bersubsidi, nasabah datang ke kantor PT. Graha Kayu Manis mengambil brosur dan formulir pengajuan kredit pemilikan rumah bersubsidi dan melengkapi semua persyaratan yang sudah dijelaskan. Setelah semua persyaratan lengkap langsung diserahkan ke kantor PT. Graha Kayu Manis yang selanjutnya akan diperiksa dan nasabah akan di wawancara terkait penghasilan dan pekerjaannya, penghasilan maksimal mengikuti ketentuan dari PUPR yaitu Rp4.500.000 dan sedangkan untuk pekerjaan, hanya pekerjaan yang diakui legalitasnya oleh bank. Contoh pekerjaan yang tidak diakui oleh pihak Bank yaitu paranormal, penambang emas dan pengepul kelapa sawit yang tidak memiliki badan usaha. Apabila sudah sesuai kriteria selanjutnya berkas akan diserahkan ke pihak Bank dan Pihak Bank yang akan menentukan apakah nasabah tersebut diterima atau ditolak pengajuan kredit pemilikan rumah bersubsidi.

Melihat perannya, pihak developer dalam hal ini hanya sebagai kepanjangan tangan kebijakan pemerintah dalam menyediakan sarana dan prasarana pemukiman bagi masyarakat berpenghasilan rendah, sebagai penyedia sekaligus promotor *developer* tidak berperan besar dalam memutuskan siapa saja yang boleh membeli rumah bersubsidi.

Untuk mengetahui lebih dalam sejauh mana peran developer sebagai penyedia dan promotor program pemerintah, peneliti melakukan wawancara dengan beberapa staf marketing yang mengetahui persis bagaimana kerja lapangan. Peneliti melakukan wawancara langsung bersama saudara Roni selaku staf marketing PT. Graha Kayu Manis pada tanggal 26-27 Agustus 2020 di kantor PT. Graha Kayu Manis. Peneliti ingin memperjelas data yang didapat dari Direktur PT. Graha Kayu Manis sehingga melakukan wawancara lagi kepada bagian pemasaran.

Sebagai staf marketing tugas kami memasarkan rumah yang telah

ditargetkan oleh PT. Graha Kayu Manis, nasabah yang kami terima untuk diteruskan ke bank, yaitu mereka yang berpenghasilan maksimal Rp4.500.000 dan minimalnya Rp2.500.000. pekerjaannya harus tetap karena biasanya pekerjaan ditolak oleh pihak bank. Permasalahannya kita bekerja dengan beberapa bank, dan setiap bank itu persyaratannya berbeda-beda, contohnya BRI Syariah menetapkan penghasilan maksimal Rp8.000.000 dan memprioritaskan mereka yang statusnya PNS, TNI dan POLRI. Dalam strategi marketing untuk mencapai target penjualan kita harus pandai mencari nasabah yang sekiranya diterima oleh pihak Bank, berdasarkan pengalaman kami di lapangan karena pihak bank juga tidak mau menanggung risiko kredit macet. Kalau nasabah golongan tiga ke atas itu gampang diterima bank.

Lebih lanjut peneliti menanyakan terkait nasabah yang status pekerjaannya wiraswasta, apakah ada kendala dalam pengajuannya dan bagaimana bagi nasabah yang tidak memenuhi syarat maksimal penghasilan?.

Bank juga punya peraturan ketat, diantara banyaknya nasabah yang mengajukan pembiayaan rumah bersusidi ini banyak juga mereka yang semestinya masuk kategori yang mendapatkan subsidi tapi malah tidak diterima oleh pihak bank dikarenakan legalitas pekerjaannya, contohnya pedagang keliling seperti tukang jamu keliling, penjual bakso keliling. Sebenarnya penghasilan mereka ini kadang melebihi pekerja tetap kantoran yang swasta, hanya saja legalitasnya dipermasalahkan karena dianggap tidak ada kejelasan penghasilan, oleh karena itu biasanya kami bantu dengan cara membuat nota-nota penghasilan bulanan dan kami sarankan agar selama proses survei yang dilakukan pihak bank mereka menetap di suatu tempat agar ketika bank melakukan survei mereka mudah ditemui. Bagi mereka yang penghasilannya di atas batas maksimal lebih mudah membantunya biasanya menggunakan atas nama anggota keluarga yang lain.

Keterlibatan swasta dalam penyediaan sarana prasarana pemukiman berdasarkan keuntungan yang akan didapat (*profit oriented*). Dalam hal mengejar target pemasaran bagian pemasaran menginterpretasi analisis kelayakan masyarakat berpenghasilan rendah dengan cara membantu merasionalisasi status pekerjaan nasabah. (FMF)(RZ)(CP)

Berbekal keterangan yang diperoleh dari berbagai pihak yang terlibat sebagai pelaksana program pemerintah dalam mensukseskan penyaluran KPR

bersubsidi bagi MBR, peneliti menggali informasi dari pihak bank yang dalam hal ini juga selaku pelaksana. Adapun Bank yang bekerjasama dengan pihak developer PT. Graha Kayu Manis adalah Bank BTN, Bank BNI dan Bank BRI Syariah.

Berdasarkan keterangan dari pihak bank bagian pembiayaan baik BTN, BNI maupun BRI Syariah semua sepakat menjawab bahwa pihak bank sebagai pelaksana dalam membantu mensukseskan program pemerintah mengikuti peraturan yang telah ditetapkan oleh kementerian PUPR terkait syarat kelompok sasaran penerima KPR bersubsidi, namun yang sedikit membedakan adalah kriteria nasabah yang ditetapkan oleh pihak bank yakni pegawai tetap yang berpenghasilan maksimal Rp4.000.000., dan minimal Rp2.500.000., demikian itu upaya adalah upaya memitigasi terjadinya kredit macet yang dapat menyebabkan likuiditas bank bermasalah.(TS)

2. Pengendalian dan Pengawasan

Pengendalian merupakan tindakan yang dilakukan secara terus menerus agar pelaksanaan KPR Bersubsidi dan/atau SBUM bagi MBR sesuai dengan persyaratan dan peraturan yang telah ditetapkan oleh pemerinah, kegiatan yang dimaksud dilakukan melalui kagiatan pengujian, pemantauan, evaluasi dan perbaikan. Berdasarkan PERMEN Nomor: 20/PERMEN/M/2019 Pengendalian dan Pengawasan Pelaksanaan Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi dilaksanakan oleh PPDPP dan bank pelaksana secara berkala dan berkesinambungan. Sebagaimana dijelaskan pada teori bab sebelumnya. Dalam kaitanya dengan kecurangan (*fraud*) banyak pengalaman yang harus di evaluasi dan dipahami. Hal ini sering terjadi di Peristiwa kecurangan (*fraud*) yang memberikan kesadaran bahwa regulasi dan standar akuntansi yang sudah dirancang secara ketatpun belum mampu mencegah terjadinya kecurangan akuntansi. Kualitas laporan keuangan tidak ditentukan

oleh banyaknya standar akuntansi yang mengatur, tetapi yang lebih utama adalah komitmen dan dukungan dari manajemen serta pihak-pihak yang berkepentingan.⁶⁴

Berpedoman pada PERMEN PUPR tersebut peneliti melakukan wawancara kepada pihak PUPR dan bank terkait peran dalam pengendalian dan pengawasan ketepatsasaran penerima subsidi KPR.

Berdasarkan hasil wawancara bersama Ibu N.A dikantor PUPR. Pihaknya mengatakan:

Dalam masalah pengawasan kami bekerja sama dengan pihak PLN untuk melakukan pengecekan pada rumah yang penggunaan listrik di bawah normal, karena itu membuktikan bahwa tidak ditempatinya rumah subsidi, jika didapati nasabah yang tidak sesuai kriteria atau tidak menempati rumah dengan tujuan diinvestasikan maka pihak bank akan mencabut rumah subsidi tersebut. Selain itu juga kami bekerja sama dengan pihak bank pelaksana untuk melakukan pengawasan kesesuaian kriteria, salah satunya tidak boleh merenovasi selama rumah belum lunas.

Sementara penuturan saudara JK selaku bagian pembiayaan KPR Bank BTN ketika dilakukan wawancara pada tanggal 28 Agustus 2020

Tentu kami ikut berperan dalam mengawasi nasabah rumah subsidi, kami melakukan pengawasan dengan kunjungan setiap tiga bulan sekali untuk melakukan pengecekan apakah rumah subsidi ditempati oleh pemiliknya atau dikontrakan.

Pengawasan yang diberikan oleh pihak bank BTN adalah pemantauan secara berkala terkait persyaratan bagi nasabah yang tidak memiliki rumah. Begitu juga halnya yang dilakukan oleh pihak Bank BNI, dalam segmen wawancara pada tanggal 01 September 2020 dengan saudara NR selaku *Account Officer* yang bertugas untuk mencari nasabah kredit atau pinjaman kredit bank BNI. “Pengawasan dan penertiban nasabah rumah subsidi, biasanya tim lapangan melakukan pengecekan 2 sampai 3 bulan sekali, untuk

⁶⁴ Healy dan Palepu, *op. cit.*, 3.

memeriksa apakah rumah dihuni oleh pemilik asli atau dikontrakkan”.

Tidak jauh berbeda dengan bank BTN dan BNI, pengawasan yang dilakukan oleh pihak bank BRI Syariah juga terkait permasalahan keaslian penghuni rumah bersubsidi, namun yang menjadi prioritas bank BRI Syariah adalah pengawasan dalam bentuk kedisiplinan pembayaran. Informasi ini didapat dari hasil wawancara bersama saudara MI selaku bagian pembiayaan Bank BRI Syariah pada tanggal 01 September 2020. “kalau dari pihak kami pengawasan dalam bentuk kedisiplinan pembayaran itu yang lebih diutamakan, tapi pemeriksaan lapangan juga terkadang dilakukan oleh tim lapangan”

Bentuk pengawasan lainnya yang dilakukan oleh pihak bank adalah pemantauan secara berkala terhadap bentuk fisik bangunan rumah, demikian itu selain terkait dengan ketentuan cover asuransi juga terkait kesesuaian peruntukan rumah bersubsidi, rumah bersubsidi boleh direnovasi meski Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) belum selesai, namun yang perlu diperhatikan oleh kreditur yakni ketentuan renovasi ringan atau berat.

Melalui sesi wawancara kepada ketiga pihak bank pelaksana, baik BTN, BNI maupun BRI Syariah, peneliti mendapatkan informasi yang sama bahwa renovasi yang boleh dilakukan meski KPR belum selesai adalah renovasi jenis ringan, yaitu boleh menambah selama tidak merubah bentuk asli rumah type 36 ($36m^2$), adapun yang termasuk kategori renovasi jenis berat adalah renovasi total hingga menambah lantai (bertingkat), apabila dilakukan sebelum lima tahun atau selama angsuran KPR berjalan maka debitur/nasabah diharuskan pindah margin dari KPR bersubsidi menjadi KPR komersil. (RZ)

Dalam upaya pengabsahan data yang telah didapat dari beberapa partisipan sebelumnya, dalam hal ini adalah para pelaksana program

pemerintah pemberian KPR bersubsidi, maka perlu dilakukan metode triangulasi dan member checking. Metode triangulasi dilakukan dengan cara pemeriksaan keabsahan data yang memerlukan sesuatu yang lain diluar data itu untuk keperluan pemeriksaan atau sebagai pembanding terhadap data. Untuk memperoleh kebenaran informasi yang handal dan gambaran yang utuh mengenai informasi tertentu, peneliti menggunakan informan yang berbeda untuk mengecek kebenaran informasi tersebut. Melalui berbagai perspektif atau pandangan diharapkan diperoleh hasil yang mendekati kebenaran, dalam hal ini nasabah dipilih sebagai partisipan dengan tujuan peneliti mendapatkan informasi melalui sudut pandang yang berbeda.

Berikut hasil wawancara dengan beberapa nasabah terkait program pemerintah yaitu pemberian KPR bersubsidi bagi MBR:

a. Nasabah Bank BTN

Nama/ Inisial : MH

Pekerjaan : Pedagang Elektronik di Pasar Besar

Tanggal : 02 September 2020

Kode Temuan : (PANO)(BMA)(CP)(IP)(RZ)

Berdasarkan informasi yang diungkap oleh nasabah MH yang berprofesi sebagai pedagang dan memiliki toko di pasar besar kota Palangka Raya, yang bersangkutan mengajukan kredit rumah di bank BTN dengan menggunakan KTP dan KK saudara kandungnya hal itu disebabkan nasabah MH tidak memiliki KTP asli Palangka Raya meski yang bersangkutan sudah lama menetap di Palangka Raya.

Nasabah MH telah menempati rumah bersubsidi sudah lebih dari empat tahun lamanya, rumah yang ditempatinya sudah mengalami perubahan bentuk yaitu penambahan bagian samping dan belakang untuk menambah ruang dapur, dan selama itu pula tidak pernah dikunjungi oleh pihak bank yang melakukan pengecekan.

b. Nasabah Bank BTN

Nama/ Inisial : BE
Pekerjaan : Penamba (paranormal)
Tanggal : 03 September 2020
Kode Temuan : (TSP)(OP)(PI)(RZ)

BE adalah nasabah bank BTN yang termasuk kategori nasabah tidak memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh bank, yaitu memiliki pekerjaan tetap yang legal, pekerjaan BE dianggap tidak legal oleh pihak bank akan tetapi karena ada hubungan kekerabatan dengan salah satu staf pemasaran di PT. Graha Kayu Manis sehingga pemenuhan persyaratan pembelian rumah bersubsidi dibantu oleh pihak pemasaran. Akan tetapi partisipan tidak berkenan menjelaskan lebih lanjut terkait bentuk bantuan yang dilakukan oleh pihak developer.

Sama halnya dengan partisipan sebelumnya bahwa bapak emir telah melakukan renovasi ringan untuk menambahkan ruang dapur dan selama tinggal di sana tidak pernah dikunjungi oleh pihak bank yang melakukan pengawasan.

c. Nasabah Bank BNI

Nama/ Inisial : JS
Pekerjaan : Wiraswasta (Pemilik Bengkel SQ Motor Variasi)
Tanggal : 04 September 2020
Kode Temuan : (SMR)(BMA)(CP)(PI)(RZ)

Saudari JS adalah seorang ibu rumah tangga, sementara profesi suaminya adalah sebagai seorang pemilik bengkel variasi motor, berdasarkan pengakuannya, nasabah sudah memiliki rumah di Jl. Akasia Kota Palangka Raya. Dalam hal pengajuan kredit, JS tidak mengalami adanya kendala.

Rumah yang ditempati nasabah JS juga telah mengalami perubahan bentuk fisik, yakni bagian depan untuk bangunan toko, bagian samping untuk

garasi mobil dan bagian belakang untuk menambah ruang dapur. Selama tinggal di sana hanya sekali pihak bank melakukan pengecekan dan itu pun ketika awal pembelian rumah.

d. Nasabah Bank BNI

Nama/ Inisial : MT
Pekerjaan : Wiraswasta (Pegawai Bengkel SQ Motor Variasi)
Tanggal : 05 September 2020
Kode Temuan : (PANO) (OP) (PI) (RZ)

MT merupakan nasabah bank BNI yang tidak memenuhi persyaratan pemilikan rumah bersubsidi, yaitu tercatat sebagai penduduk di 1 (satu) daerah kabupaten/kota, dari hasil wawancara nasabah mengatakan sempat mengalami penolakan ketika proses pengajuan ke bank, disebabkan tidak memiliki KTP Palangka Raya, akan tetapi dengan bantuan bosnya (pemilik bengkel SQ Motor) akhirnya pengajuannya diterima oleh pihak bank. Namun partisipan tidak mengetahui secara rinci proses pengajuannya sehingga bisa diterima oleh pihak bank.

Berbeda dengan nasabah sebelumnya, MT pernah 3 (tiga) kali dikunjungi oleh pihak bank dalam jangka 4 (empat) bulan sekali, namun setelah itu hingga saat ini selama empat tahun lamanya tinggal di sana tidak pernah lagi dilakukan pengecekan. Bentuk rumah juga sudah direnovasi pada bagian samping dengan tujuan memperluas ruangan.

e. Nasabah Bank BTN

Nama/ Inisial : IW
Pekerjaan : Pedagang Keliling (penjual jagung rebus)
Tanggal : 06 September 2020
Kode Temuan : (BPR) (OP) (TS)

Ibu W merupakan salah satu warga perumahan bersubsidi PT. Graha Kayu

Manis yang status kepemilikannya kontrak, dalam artian bukan termasuk nasabah, Ibu W menempati rumah tersebut sudah empat tahun lamanya, sebelumnya pernah mengajukan kredit KPR bersubsidi namun terkendala oleh syarat minimal penghasilan dan syarat memiliki saldo di rekening Bank minimal Rp3000.000., selain itu juga terkendala dengan legalitas pekerjaan.

Berikut penuturan ibu W:

“Aku tinggal disini sudah lawas aku tinggal disini dengan 4 anakku dan suami. Persyaratan mengajukan KPR subsidi ini ribet banget semalam tu syaratnya banyak banget terus biaya pendaftarannya lumayan mahal Rp500.000 ribu maka amun kita kadang jadi atau ditolak duit hangus jujur aja amun kami yang bejualan kecil-kecilan kaya ini itu kadang duit sedikit. Maka dipersyaratkan juga disuruh duit ditabungkan paling sedikit Rp3.000.000 juta untuk deposit di bulan terakhir angsuran kena. Pokoknya jajan buahan developernya total biaya bersihnya sekitar Rp15.000.000 juta pang. Tapi semalam pas aku mengajukan habis di survey dan wawancara dengan buahan Bank tapi hasilnya ditolak dengan alasan penghasilan yang minim jadinya”.

Terjemahan: Saya tinggal di rumah bersubsidi bersama 4 anak dan suami. Persyaratan untuk mengajukan KPR subsidi sangat sulit karena persyaratan yang sangat banyak dan biaya pendaftaran yang cukup mahal Rp.500.000 ribu jika pengajuan ditolak maka uang pendaftaran tidak bisa dikembalikan bagi saya yang hanya pedagang kecil-kecilan itu uang yang cukup besar. Dipersyaratkan juga diharuskan ada uang tabungan minimal Rp.3.000.000 untuk dijadikan deposit diangsuran terakhir. Semua total biaya untuk mengajukan rumah bersubsidi Rp. 15.000.000 juta. Ketika saya mengajukan KPR subsidi diwawancara dan di survey pihak Bank namun pengajuannya di tolak dengan alasan penghasilan saya yang tidak mencukupi.

Mengenai pengawasan, beberapa kali pihak bank melakukan kunjungan, hanya saja biasanya bank menginformasikan lebih dulu perihal

kedatangannya, sehingga pemilik rumah datang sebelumnya.

f. Nasabah Bank BRI Syariah

Nama/ Inisial : SW
Pekerjaan : Wiraswasta dan Polisi
Tanggal : 07 September 2020
Kode Temuan : (BMA)(OP)(PI)

SW adalah seorang ibu rumah tangga yang berprofesi sebagai pemilik salon sekaligus istri dari seorang polisi, pada sesi wawancara yang bersangkutan tidak berkenan memberikan informasi seputar jabatan dan gaji suaminya di kepolisian, dalam hal pengajuan kredit sama sekali tidak mengalami ada kendala. Dalam hal pengawasan, belum pernah sekalipun dilakukan pengecekan oleh pihak bank, nasabah SW juga menambah bangunan bagian samping dan belakang.

g. Nasabah Bank BNI

Nama/ Inisial : D
Pekerjaan : Buruh Cuci Harian dan Buruh Bangunan
Tanggal : 08 September 2020
Kode Temuan : (KS)(OP)(TS)

Keluarga D salah satu nasabah yang pengajuan kreditnya diterima oleh pihak bank melalui bantuan pihak marketing/developer atas dasar kekerabatan, bentuk bantuan yang diterima adalah terkait legalitas pekerjaan. Mengenai detail prosesnya, partisipan tidak berkenan untuk menjelaskan lebih lanjut. Berkenaan tentang pengawasan, nasabah rutin dikunjungi oleh pihak bank untuk menanyakan kelancaran pembayaran angsuran.

h. Nasabah Bank BRI Syariah

Nama/ Inisial : Fauzi Ahmad
Pekerjaan : PNS Gol 3c (Lurah)

Tanggal : 09 September 2020

Kode Temuan : (BMA) (OP)(RZ)

Fauzi Ahmad adalah seorang lurah yang mengajukan pembiayaan rumah bersubsidi di bilangan Jl. Haka 8, selama proses pengajuan tidak mengalami adanya kendala yang signifikan karena status *BI Checking* dinyatakan bersih.

Mengenai pengawasan yang dilakukan oleh bank, sama sekali tidak pernah melakukan pengecekan meskipun bentuk bangunan dari rumah nasabah sudah banyak berubah.

i. Nasabah Bank BRI Syariah

Nama/ Inisial : RI

Pekerjaan : Dosen PNS Gol 3b

Tanggal : 10 September 2020

Kode Temuan : (BMA)(OP)(RZ)

Seperti halnya nasabah Bank BRI syariah lainnya yang berstatus sebagai PNS, tidak mengalami kendala dalam proses pengajuan begitu juga dengan masalah pengawasan, meski bentuk rumah telah berubah total karena meninggikan bentuk bangunan.

j. Nasabah Bank BNI

Nama/ Inisial : Dani

Pekerjaan : Wiraswasta (Pemilik Warung Makan)

Tanggal : 11 September 2020

Kode Temuan : (BMA)(OP)(RZ)

Tidak jauh berbeda dengan penuturan nasabah yang memiliki usaha tetap, selama proses pengajuan KPR tidak ada kendala yang signifikan, tidak adanya pengecekan dari pihak bank, meski bentuk bangunan telah berubah bagian depan, samping dan belakang.

D. Analisis Data

1. Analisa Ketepatan Sasaran Tujuan Program KPR Bersubsidi kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

KPR Bersubsidi adalah Kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan dan/atau kemudahan perolehan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Permen PUPR) Nomor 20/PRT/M/2019 bertujuan untuk meningkatkan keterjangkauan MBR terhadap pembiayaan pemilikan Rumah Umum Tapak dan Sarusun Umum. persyaratan kelompok sasaran masyarakat penerima KPR bersubsidi, antara lain yaitu:

- a) Memiliki KTP berwarga negara Indonesia, tidak memiliki rumah, belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari Pemerintah, memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), memiliki SPT Tahunan PPh Orang Pribadi sesuai peraturan perundang-undangan.
- b) Dalam hal kelompok sasaran berstatus suami istri, minimal usia 21 tahun maksimal 60 tahun, dipersyaratkan keduanya tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari Pemerintah.

Nasabah berpenghasilan tetap atau tidak tetap dengan batasan penghasilan maksimal Rp.4.000.000 rupiah. Bank Pelaksana melakukan analisis kelayakan untuk mendapatkan KPR bersubsidi dan pemenuhan persyaratan sebagai kelompok sasaran pemohon KPR bersubsidi.

Ketepatan sasaran subsidi KPR bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah salah satu tolak ukur keberhasilan program pemerintah

dalam pengadaan perumahan melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Ketepatan sasaran untuk penerima rumah subsidi dapat dilihat tujuan program yaitu mensejahterakan dan memberi tempat tinggal yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah, diantara indikatornya adalah jenis pekerjaan, belum memiliki rumah, dan belum pernah mendapatkan bantuan subsidi.

Indikator-indikator tersebut dijadikan anotasi oleh peneliti untuk menerangkan, mengomentari atau mengkritik pada tahap analisis data, setelah melakukan reduksi data dengan cara menganotasi percakapan yang relevan untuk menjawab pertanyaan penelitian. Hasil dari anotasi percakapan dibuat dalam bentuk kode-kode. Berdasarkan kode-kode tersebut, peneliti membuat deskripsi dan tema. Kemudian, tema-tema dari setiap partisipan digabungkan dan dihubungkan untuk membentuk tema baru. Tema baru tersebut merupakan jawaban atas pertanyaan penelitian. Hasil dari analisis tema diinterpretasikan secara deskriptif untuk mengungkapkan setiap fakta dan temuan yang ada pada objek penelitian. Hasil dari analisis tema ialah sebagai berikut.

Tabel 4.2 Hasil Analisis Tema

ID	Ref	Subtema	Tema
MH	PANO, BMA	Pengajuan atas nama orang lain dan Berpenghasilan Menengah Atas	Tidak tepat sasaran
BE	PTSP	Pekerjaan tidak sesuai persyaratan	Tidak tepat sasaran
JS	SMR, BMA	Sudah memiliki rumah dan Berpenghasilan	Tidak tepat sasaran

		Menengah Atas	
MT	PANO	Mengajukan rumah atas nama orang lain	Tidak tepat sasaran
IW	BPR	Bukan pemilik rumah	Tidak tepat sasaran
SW	BMA	Berpenghasilan Menengah Atas	Tidak tepat sasaran
D	MBR	Masyarakat Berpenghasilan Rendah	Kelompok Sasaran
AF	BMA	Berpenghasilan Menengah Atas	Tidak tepat sasaran
DN	BMA	Berpenghasilan Menengah Atas	Tidak tepat sasaran

Sumber: Data diolah peneliti 2020

f. Kelompok Sasaran

Berdasarkan Permen PUPR Nomor 20/PRT/M/2019 Kelompok Sasaran adalah orang perseorangan calon penerima KPR Bersubsidi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) merupakan MBR yang memenuhi persyaratan sebagai berikut Bersubsidi dengan kriteria sebagai berikut:⁶⁵

1. berkewarganegaraan Indonesia;
2. tercatat sebagai penduduk di 1 (satu) daerah kabupaten/kota;
3. belum pernah menerima subsidi atau bantuan pembiayaan perumahan dari pemerintah terkait kredit/pembiayaan kepemilikan rumah, dan kredit/pembiayaan pembangunan rumah swadaya;

⁶⁵ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Indonesia, "PERMEN PUPR Tentang Kemudahan dan Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah," Pub. L. No. 20/PRT/M/2019 (2019), 10.

4. orang perseorangan yang berstatus tidak kawin atau pasangan suami istri;
5. tidak memiliki rumah; dan
6. memiliki penghasilan tetap atau tidak tetap yang tidak melebihi batas penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1).

Melalui pengamatan mendalam dan hasil wawancara. Peneliti menelaah, dari sepuluh orang nasabah yang terpilih menjadi partisipan, hanya dua orang yang menurut peneliti termasuk kategori kelompok sasaran atau masyarakat berpenghasilan rendah. Yaitu Partisipan beinisial D dan IW, Hal itu dibuktikan dari jenis pekerjaan dan penghasilannya, partisipan D merupakan seorang buruh cuci dan suaminya seorang buruh bangunan, dimana legalitas jenis pekerjaannya tidak diakui oleh pihak bank, sementara partisipan berinisial IW seorang pengontrak rumah KPR yang sebenarnya termasuk kelompok sasaran namun luput terjaring oleh sistem.

Sistem yang dimaksud adalah tidak sinkronnya syarat batas minimal gaji yang telah ditetapkan oleh bank pelaksana, dimana bank BTN, BNI dan BRI Syariah menetapkan batas minimal gaji sebesar Rp. 2.500.000., sementara Dinas PUPR sebesar Rp. 1.000.000., hasil telaah peneliti, ketidaksesuaian ini disebabkan ambiguitas Permen PUPR Nomor 20/PRT/M/2019 yang berbunyi “Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi merupakan MBR dengan batasan penghasilan tertentu, Batasan penghasilan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Menteri”⁶⁶

Ketetapan menteri yang dimaksud tertuang dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor

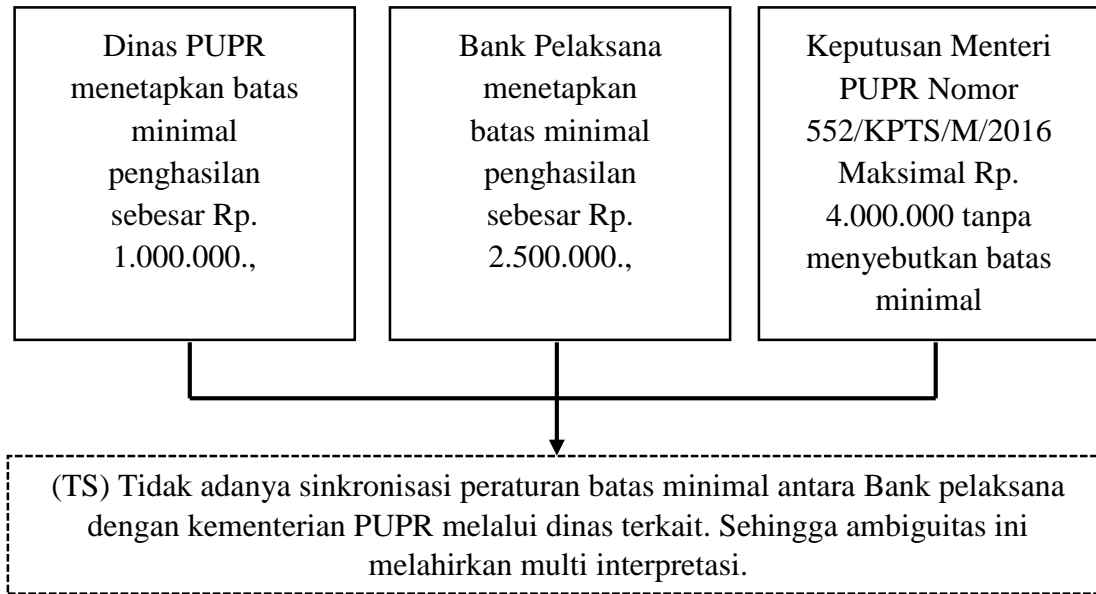
⁶⁶ *Ibid.*, 9.

552/KPTS/M/2016 Tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi, Besaran Suku Bunga/ Marjin Pembiayaan Bersubsidi, Lama Masa Subsidi dan Jangka Waktu Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dan Satuan Rumah Susun Umum, Batasan Luas Tanah dan Luas Lantai Rumah Umum Tapak, Luas Lantai Satuan Rumah Susun Umum Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan. Dalam lampiran Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran Kredit dijelaskan batasan maksimal adalah Rp. 4.000.000., tanpa menyebutkan batas minimal.

Sejauh pengamatan peneliti selama penelitian ini berlangsung ketentuan batas maksimal tersebut diubah melalui keputusan menteri Nomor 242/KPTS/M/2020 bahwa batas maksimal penghasilan Kelompok Sasaran Kredit sebesar Rp. 8.000.000., Dengan angka sebesar ini maka yang berkesempatan besar untuk menikmati fasilitas perumahan bersubsidi ini adalah kalangan menengah keatas.

Rangkaian informasi di atas telah terverifikasi oleh peneliti dengan metode triangulasi sumber dan teknik pengumpulan data guna membangun justifikasi tema-tema secara koheren. Sehingga peneliti menarik kesimpulan sebagai berikut

Gambar 4.1 Triangulasi Sumber Kode Temuan (TS)



Sumber: Data diolah peneliti 2020

Temuan berikutnya terkait tidak adanya sinkronisasi peraturan yaitu ketentuan memiliki saldo minimal di rekening Bank. Dalam PERMEN PUPR Nomor.20/PRT/M/2019 tentang kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah tidak menetapkan bahwa nasabah diharuskan memiliki saldo minimal di rekening Bank. Sedangkan persyaratan yang ditetapkan oleh pihak Developer dan Bank mengenai saldo minimal yang harus dimiliki calon nasabah pengajuan KPR subsidi sebesar Rp.3.000.000 dan maksimal Rp.5.000.000 di tabungan yang nantinya akan dijadikan deposit pembayaran angsuran di bulan terakhir sebelum KPR subsidi lunas.

Peneliti menemukan beberapa nasabah yang mengakui persyaratan yang diberikan memberatkan mereka. Ketidak sesuaian persyaratan yang ditetapkan developer dan Bank dengan pengertian Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang dituangkan dalam

Permen PUPR No.20/PRT/M/2019 tentang kriteria dan persyaratan kemudahan perolehan rumah bagi MBR yang tidak ada menyebutkan bahwa nasabah diharuskan memiliki saldo minimal direkening Rp.3.000.000 sampai Rp.5.000.000. Pemerintah sudah menetapkan kemudahan persyaratan untuk MBR mengajukan rumah subsidi sehingga penerima rumah subsidi adalah orang yang berpenghasilan rendah. Jika dalam persyaratan kemudahan perolehan rumah sangat sulit dipenuhi oleh nasabah yang berpenghasilan rendah maka, penerima rumah subsidi berpeluang besar jatuh kepada masyarakat yang Berpenghasilan Menengah Atas sehingga tujuan dari penyaluran rumah subsidi dari pemerintah kepada MBR belum maksimal.

Hal ini menunjukkan bahwa Permen PUPR Nomor.20/PRT/M/2019 tentang kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah belum sepenuhnya berlaku pada developer dan Bank yang bekerjasama. Dari sini dapat dikatakan bahwa pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dipengaruhi oleh aspek kebijaksanaan pemerintah, undang-undang, peraturan dan kelembagaan. Kebijakan pemerintah tentang penetapan lama bekerja nasabah yang boleh mengajukan rumah subsidi KPR yaitu minimal satu tahun boleh mengajukan permohonan rumah subsidi. Namun, terdapat perbedaan persyaratan di PT. Graha Kayu Manis menetapkan bahwa hanya masyarakat yang sudah bekerja minimal tiga tahun yang boleh mengajukan permohonan rumah subsidi.

Lain halnya dengan kasus yang dialami partisipan IW, dimana jenis pekerjaannya dianggap tidak legal oleh pihak Bank, padahal boleh jadi IW memenuhi persyaratan batas minimal yang ditetapkan. Menurut Budihardjo jenis pekerjaan tidak menentukan pendapatan

seseorang.⁶⁷ Sedangkan menurut Panudju masyarakat dalam tekanan ekonomi sosial, budaya dan politik serta terperangkap dalam budaya kemiskinan sehingga mereka tidak dapat melihat potensi yang dimilikinya.⁶⁸ Asian Development Bank masyarakat berpenghasilan rendah terdiri dari rendahnya kualitas SDM, pendidikan, keterampilan yang berdampak pada penghasilan secara budaya dan tata nilai sehingga mereka terperangkap pada etos kerja. Oleh karena itu sesuai dengan yang ditetapkan pemerintah seharusnya jenis pekerjaan tidak menjadi pertimbangan utama dalam persyaratan perumahan bersubsidi.

Standar yang telah ditetapkan oleh pemerintah mengenai jenis pekerjaan nasabah yang mengajukan subsidi rumah adalah masyarakat yang perpenghasilan tetap atau tidak tetap. Berbeda dengan persyaratan jenis pekerjaan yang diberikan pihak developer dan Bank yaitu hanya pekerjaan yang diakui oleh pihak Bank yang boleh mengajukan rumah subsidi. Maka hal ini akan mempersulit nasabah dan tidak sesuai ketetapan pemerintah yang, tidak memberikan kriteria jenis pekerjaan.

g. Tidak Tepat Sasaran

Sejauh pengamatan peneliti, ditemukan beberapa kasus yang menurut hemat peneliti hanya bisa digali dengan teknik wawancara mendalam, temuan-temuan itu dijadikan anotasi untuk menerangkan fenomena di lapangan, hasil dari anotasi dibuat dalam bentuk kode-kode. Berdasarkan kode-kode tersebut, peneliti membuat deskripsi dan tema baru, Tema tersebut merupakan jawaban atas pertanyaan penelitian. Berikut analisis tema:

1) Pengajuan Atas Nama Orang Lain (PANO)

⁶⁷ Budihardjo, *Sejumlah Masalah Permukiman Kota* (Bandung: PT. Alumni, 2006), 107.

⁶⁸ Bambang Panudju, *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah* (Bandung: PT. Alumni, 1999), 119.

Salah satu tujuan pemerintah guna mensejahterakan masyarakat yaitu dengan cara memberikan subsidi kepemilikan rumah dengan syarat tercatat sebagai penduduk di 1 (satu) daerah kabupaten/kota, syarat ini kemudian diterjemahkan oleh pelaksana pembangunan dalam hal ini Dinas PUPR, Pengembang dan Bank Pelaksana, khusus bagi masyarakat yang berdomisili di kota/kabupaten di mana perumahan tersebut dibangun. Dalam konteks ini calon nasabah wajib memiliki KTP atau KK yang berdomisili di Kota Palangka Raya.

Fakta di lapangan peneliti menemukan nasabah yang mengajukan atas nama orang lain dengan alasan tidak memiliki KTP atau KK setempat, meskipun yang bersangkutan telah menetap di kota Palangka Raya sudah hampir lima tahun, selain itu partisipan juga memiliki aset berupa toko elektronik di pasar besar kota Palangka Raya. Atas pengakuan ini, peneliti berkesimpulan bahwa nasabah bukan hanya menyalahi aturan pemerintah tapi juga termasuk selain kelompok sasaran.

2) Sudah Memiliki Rumah (SMR)

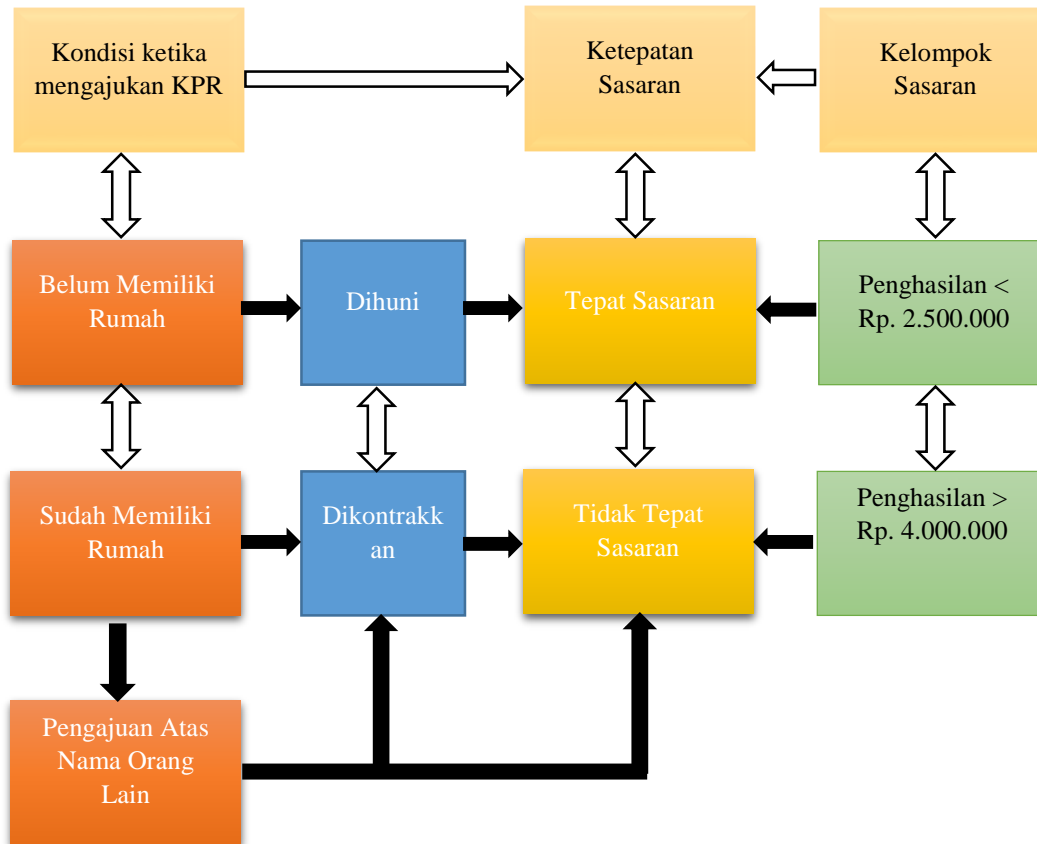
Diantara persyaratan yang ditetapkan oleh pemerintah dan pihak pelaksana, yaitu berstatus tidak memiliki rumah, akan tetapi fakta empiris ditemukan salah seorang nasabah yang telah memiliki rumah yakni partisipan JS, berdasarkan pengakuannya yang bersangkutan telah memiliki rumah di bilangan Jl. Akasia. Selain itu nasabah juga termasuk kategori masyarakat Berpenghasilan Menengah Atas (BMA), demikian itu dibuktikan dengan kepemilikan aset berupa toko atau bengkel variasi motor, yang ditaksir ratusan juta rupiah.

3) Berpenghasilan Menengah Atas (BMA)

Pada dasarnya tujuan kebijakan pemerintah menyediakan KPR Subsidi sasaran adalah kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam rangka pemenuhan perumahan atau permukiman yang menjadi kebutuhan pokok hidup. Akan tetapi bukti empiris yang peneliti temukan menunjukkan makna sebaliknya. Kendatipun data temuan ini tidak bersifat kuantitatif yang menunjukkan seberapa banyak, hanya bersifat kualitatif, setidaknya temuan ini dapat dijadikan acuan dalam mengevaluasi program KPR bersubsidi.

Berdasarkan hasil pengamatan objektif peneliti, diantara sepuluh partisipan yang ditemui dan berhasil diwawancara, delapan diantaranya berpenghasilan menengah atas di saat sebelum pengajuan KPR. Hal itu terungkap dari pengamatan terhadap aset yang bersifat *tangible* atau aset berwujud seperti mobil, bangunan rumah, toko dan lainnya yang dapat diukur secara ekonomis.

Analisis ketepatan sasaran subsidi KPR diatas dapat digambarkan melalui peta konsep berikut:



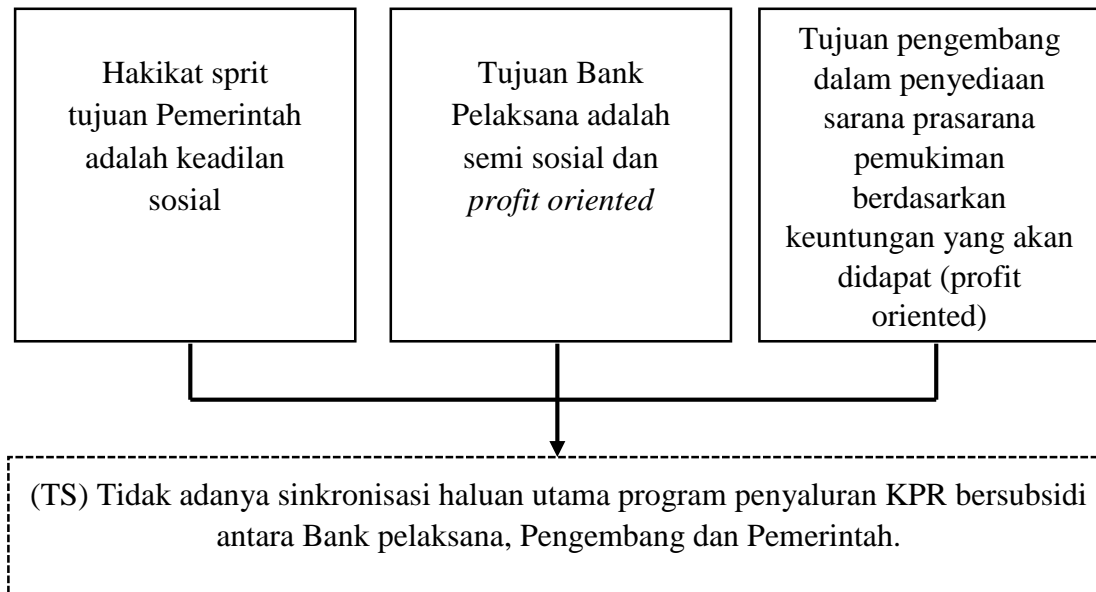
Gambar 4.2 Peta Konsep

Sumber: Hasil Analisis Peneliti

Berlandaskan data faktual tersebut, peneliti menarik kesimpulan bahwa hakikat dari tujuan program pemerintah dan tujuan para pelaksana dalam hal ini adalah Bank Pelaksana dan Pengembang tidak berjalan harmonis, seakan berjalan masing-masing. Perlunya harmonisasi antara pemerintah melalui Kementerian PUPR, Bank Pelaksana dan Para Pengembang duduk bersama dalam merumuskan regulasi agar spirit keadilan sosial bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) tercapai.

Atas dasar itu, peneliti membangun justifikasi sebagaimana gambar berikut:

Gambar 4.3 Triangulasi Sumber Kode Temuan (TS)



Beberapa fakta yang dikemukakan di atas membuktikan bahwa efektifitas program penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi yang diperuntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) perlu mendapat perhatian khusus dari pemerintah agar dilakukan pemantauan secara berkala, dievaluasi dan melakukan tindak koreksi peraturan perundang-undangan. Lingkup pemantauan dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Permen PUPR Nomor 20/PRT/M/2019 Pasal 75 ayat (2) dilakukan oleh Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) paling sedikit meliputi:⁶⁹

- (a) Kepatuhan Bank Pelaksana terhadap ketentuan Peraturan Menteri ini;
- (b) Kinerja Bank Pelaksana;
- (c) Pemanfaatan rumah oleh Debitur/Nasabah;

⁶⁹ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Indonesia, *op. cit.*, 2019, 61.

- (d) Kualitas KPR Sejahtera yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana;
- (e) Kepatuhan Bank Pelaksana dalam pengembalian dana
- (f) FLPP; dan
- (g) Kepatuhan Bank Pelaksana dalam penyampaian laporan penyaluran

2. Model Fraud Syariah Upaya Minimalisasi Bentuk Kecurangan

Fraud adalah suatu perbuatan melawan atau melanggar hukum yang dilakukan oleh orang-orang dari dalam atau dari luar organisasi, dengan maksud untuk mendapatkan keuntungan pribadi atau kelompok secara langsung atau tidak langsung merugikan pihak lain⁷⁰

Fraud yaitu kecurangan berkenaan dengan adanya keuntungan yang diperoleh seseorang dengan menghadirkan sesuatu yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, termasuk unsur-unsur tak terduga, tipu daya, licik, dan tidak jujur yang merugikan orang lain. Kecurangan (*fraud*) juga perlu dibedakan dengan kekeliruan (*error*). Faktor yang membedakan antara kecurangan dan kekeliruan adalah apakah tindakan yang mendasarinya, yang berakibat terjadinya salah saji dalam laporan keuangan, berupa tindakan yang disengaja atau tidak disengaja.

Sedangkan Dalam teks-teks hukum Islam terdapat berbagai macam maksud dari *fraud* diantaranya (*tadlis* atau *khilaba*), lesi atau keliru (*Ghabn*), *Ghabn Fahish*, penipuan (*shushsh*), ketidakseimbangan (*gharar*), dan tipu daya (*taghrir*) yang digunakan secara bergantian untuk maksud melakukan *fraud*. Selain itu ada beberapa kata yang juga merujuk kepada *fraud* tapi kurang umum digunakan seperti *khallab*, *khiyanah*, *ihthiyal tahayul*, *tadlil*, *iham*, NASB, dan *khadi'a* yang semua bervariasi

⁷⁰ IAPI 2013, *op. cit.*

dalam makna dari penipuan, penipuan, penipuan, lesi, keliru, menipu ketidakseimbangan. *Taghrir* didefinisikan sebagai tindakan menipu dengan mengerahkan dan menyesatkan baik dalam bentuk tindakan atau kata-kata, Dengan kata lain *taghrir* baik dapat menjadi tindakan atau pernyataan dengan tujuan untuk menipu. Dari definisi ini, *taghrir* dapat dibagi menjadi dua jenis yaitu *fi'li taghrir* seperti tindakan palsu dan manuver dan *qawli taghrir* seperti berbohong.

Fraud pada dasarnya merupakan serangkaian ketidakberesan (*irregularities*) dan perbuatan melawan hukum (*illegal act*) yang dilakukan oleh orang luar atau orang dalam perusahaan guna mendapatkan keuntungan dan merugikan orang lain.

Fraud diamond merupakan suatu pandangan baru mengenai fenomena fraud yang dikemukakan oleh Wolfe dan Hermanson. Wolfe dan Hermanson menyatakan bahwa secara keseluruhan fraud diamond merupakan penyempurnaan dari fraud triangle model yang dikemukakan Cressey. Adapun elemen-elemen dari fraud diamond theory yaitu *pressure, opportunity, rationalization* dan *capability*.

Konsep syariah fraud model merupakan pengembangan dari seluruh tahapan evolusi teori fraud sebelumnya hingga yang terakhir teori The New Fraud Diamond Model. Konsep ini diperkenalkan oleh Abd. Mujib Konsep ini sebenarnya sangat sederhana, yakni memasukkan unsur iman (*faith*) sebagai benteng bagi unsur lainnya. Posisi iman kami gambarkan sebagai lingkaran (*circle*) yang membentengi fraud, apa pun jenis fraudnya. Jika yang digunakan adalah konsep Triangle Fraud (Segitiga Fraud), maka namanya menjadi *Triangle Fraud in Circle of Faith* (Segitiga Fraud dalam Lingkaran Iman) dan begitu seterusnya. Singkatnya, konsep ini dapat cukup diberi nama *The Fraud in Circle of*

Faith (Fraud dalam Lingkaran Iman), agar lebih mudah diingat konsep ini kemudian diberi nama Syari'ah Fraud Model.

Ketiga konsep tersebut baik *Triangle*, *Diamond* dan *Fraud Syariah* dijadikan pisau analisis dalam penelitian ini, setiap elemen ketiga konsep tersebut menjadi alat ukur atau pedoman untuk melihat faktor yang menjadi pemicu *fraud* yang dilakukan baik oleh nasabah dalam konteks ini disebut sebagai *The Accident Fraudster* yaitu pelaku kecurangan yang cenderung disebabkan oleh adanya kesempatan (*Opportunity*). Maupun kecurangan yang dilakukan oleh pihak Pengembang dalam konteks ini disebut sebagai *The Intention Fraudster*, yaitu pelaku kecurangan yang cenderung disebabkan oleh adanya kemampuan (*cappability*).

Berdasarkan jenisnya tindakan *fraud* yang dilakukan oleh oknum-oknum tertentu dalam kepemilikan rumah bersubsidi ini masuk pada kategori Penyimpangan atas aset (*Asset Misappropriation*) *Asset misappropriation* yaitu penyalahgunaan aset pihak lain, yakni kepemilikan rumah bersubsidi secara kredit, di mana dalam hal ini kepemilikan rumah belum sepenuhnya milik nasabah karena belum menyelesaikan angsuran. Ini merupakan bentuk *fraud* yang paling mudah dideteksi karena sifatnya yang tangible atau dapat diukur/dihitung (*defined value*). Selain itu jenis tindakan *fraud* yang kedua yang dilakukan oleh oknum baik dari pengembang maupun nasabah adalah Pernyataan palsu atau salah pernyataan (*Fraudulent Statement*) *Fraudulent statement* dalam hal ini pihak pengembang mencoba menutupi kondisi keuangan nasabah yang sebenarnya dengan melakukan rekayasa keuangan (*financial engineering*) dalam penyajian laporan keuangannya untuk memperoleh keuntungan atau mungkin dapat dianalogikan dengan istilah *window dressing*.

Berdasarkan faktor pemicunya tindakan *fraud* dalam hal kepemilikan rumah bersubsidi adalah faktor Individu yaitu moral dan motivasi, faktor moral berhubungan dengan keserakahan (*greed*). Maka dalam hal mengurangi risiko tersebut perlu mempertimbangkan:

- a) Misi/tujuan organisasi/perusahaan, ditetapkan dan dicapai dengan melibatkan seluruh pihak (manajemen dan karyawan). Dalam konteks ini perlunya harmonisasi misi/tujuan antara pihak-pihak yang terlibat pada program kepemilikan bersubsidi ini, baik dari Pemerintah (PUPR), Perbankan dan pihak Pengembang (*developer*) bahwa misi/tujuan yaitu mensejahterakan dan memberi tempat tinggal yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah, diantara indikatornya adalah jenis pekerjaan, belum memiliki rumah, dan belum pernah mendapatkan bantuan subsidi.
- b) Aturan perilaku pegawai, dikaitkan dengan lingkungan dan budaya organisasi/perusahaan. Secara umum salah satu faktor yang mendorong terjadinya *fraud* adalah karena lemahnya pengendalian internal dan untuk mencegah terjadinya *fraud* adalah dengan mengefektifkan *internal control*. Dalam konteks ini pentingnya melakukan kegiatan pengujian, pemantauan, evaluasi dan perbaikan. Berdasarkan PERMEN Nomor: 20/PERMEN/M/2019 Pengendalian dan Pengawasan Pelaksanaan Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi dilaksanakan oleh PPDPP dan bank pelaksana secara berkala dan berkesinambungan.
- c) Gaya manajemen, memberikan contoh bekerja sesuai dengan misi dan aturan perilaku yang ditetapkan organisasi/perusahaan.

Standar Operasional Prosedur (SOP) menjadi instrumen vital dalam melaksanakan tugas bagi pihak marketing pengembang.

Adapun Motivasi, faktor ini berhubungan dengan kebutuhan (*need*). Beberapa cara mengurangi kemungkinan keterlibatan dalam kecurangan:

- a) Menciptakan lingkungan yang menyenangkan, misalnya: memperlakukan pegawai secara wajar, berkomunikasi secara terbuka, dan adanya mekanisme agar setiap keluhan dapat didiskusikan dan diselesaikan. Dalam konteks pelaksanaan program KPR ini adalah berusaha mendengarkan keluhan ataupun kendala yang dirasakan oleh pihak marketing dalam melaksanakan standar operasional prosedur yang telah ditetapkan
- b) Sistem pengukuran kinerja dan penghargaan, yang wajar sehingga karyawan merasa diperlakukan secara adil. Pemberian *reward* kepada marketing bukan berdasarkan kuantitas penjualan unit rumah, namun berdasarkan kualitas kerjanya menaati prosedur yang berlaku.
- c) Bantuan konsultasi pegawai, untuk mengetahui masalah secara dini. Permasalahan yang dihadapi karyawan (*marketing*) di lapangan ketika berhadapan dengan nasabah perlu dibantu dalam penyelesaian masalahnya. Dalam rangka meningkatkan efisiensi, perusahaan tidak perlu untuk mempekerjakan lebih banyak staf dengan jumlah yang tidak perlu staf. Namun, kualitas dan kualifikasi staf harus dibayar lebih banyak perhatian oleh perusahaan. Dengan demikian, perusahaan dapat mengatur sesi pelatihan bagi petugas dan karyawan untuk mengarahkan mereka tentang dasar Syariah dan peraturan. Berbagai pelatihan teknis program mungkin akan diluncurkan untuk membantu tenaga kerja

untuk terampil dalam memastikan mereka dapat memiliki pengetahuan tentang mengelola dana tersebut dan fokus dalam mengintegrasikan prinsip-prinsip Islam, moral dan Aspek etika berikut ke syariah untuk menghindari salah urus atau penipuan kasus yang akan terjadi. karena skenario kasus penipuan ini dapat membuat ketidakpuasan di kalangan masyarakat.

d) Proses penerimaan karyawan, untuk mengidentifikasi calon karyawan yang berisiko tinggi dan sekaligus mendiskualifikasinya. Sebagai langkah preventif, penerimaan karyawan yang terlibat secara langsung di lapangan perlu diperketat dalam rangka melahirkan karyawan yang berintegritas dan amanah.

e) Kehati-hatian, mengingat motivasi seseorang tidak dapat diamati mata telanjang, sebaliknya produk motivasi tersebut tidak dapat disembunyikan.

Berdasarkan hasil anotasi yang dibuat dalam bentuk kode-kode guna mengungkapkan setiap fakta dan temuan yang ada pada objek penelitian. Hasil dari analisis tema ialah sebagai berikut.

Tabel 4.2 Hasil Analisis Tema

Ref	Subtema	Tema
FMF	Financially Motivated Fraud	The Intention Fraudster
CP	Capabilities	The Intention Fraudster
OP	Opportunity	The Accident Fraudster

RZ	Rationalization	The Intention Fraudster dan The Accident Fraudster
PI	Personal Integrity	The Intention Fraudster dan The Accident Fraudster

Sumber: Data diolah oleh peneliti 2020

a. *Financially Motivated Fraud (FMF)*

Financially Motivated Fraud adalah perilaku kecurangan atas dasar motivasi keuangan. Deteksi awal kecurangan yang paling klasik adalah motif keuangan, pada hakikatnya manusia cenderung untuk menguasai harta, sebagaimana dalam Al-Qur'an Allah menggambarkan harta dengan kalimat *al-mal*. Dalam bahasa Arab *al-mal* berarti condong, cenderung, miring. Manusi cenderung ingin memiliki dan menguasai harta. Dengan demikian maka dapat di katakan bahwa semua manusia pastinya ingin selalu memperbanyak harta kekayaan dan selalu ingin memilikinya.

Keterangan ini senada dengan peringatan Rasulullah SAW yang dimuat dalam kitab *Shahih Muslim* bab Zakat *bahwasanya* manusia tidak akan puas meskipun Allah berikan satu lembah emas, niscaya manusia akan terus mengejar lembah yang lainnya.

حَدَّثَنِي حَزْمَةُ بْنُ يَحْيَى ، أَخْبَرَنَا ابْنُ وَهْبٍ ، أَخْبَرَنِي يُونُسُ ، عَنْ ابْنِ

شِهَابٍ ، عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ ، عَنْ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَنَّهُ قَالَ

: لَوْ كَانَ لِابْنِ آدَمَ وَادٍ مِنْ ذَهَبٍ، أَحَبَّ أَنْ لَهُ وَادِيًا آخَرَ، وَلَنْ يَمْلَأَ فَاهُ إِلَّا

الْتُّرَابُ، وَاللَّهُ يَتُوبُ عَلَى مَنْ تَابَ⁷¹

Artinya: “Seandainya seorang anak Adam memiliki satu lembah emas, tentu ia menginginkan dua lembah lainnya, dan sama sekali tidak akan memenuhi mulutnya (merasa puas) selain tanah (yaitu setelah mati) dan Allah menerima taubat orang-orang yang bertaubat.”

Motivasi kuat manusia untuk terus menerus mengumpulkan harta dan kemewahan dunia seperti ini merupakan perbuatan tercela jika sampai membuat lalai dari ketaatan dan hati menjadi sibuk dengan dunia daripada akhirat.

Berdasarkan analisa yang peneliti amati atas fenomena yang terjadi di lapangan, pihak pengembang yang diwakili oleh bagian pemasaran cenderung lebih memprioritaskan kejar target pemasaran dibanding memperhatikan sasaran program KPR bersubsidi. Kesimpulan ini ditopang dengan bukti hasil wawancara bahwa pihak marketing berupaya membantu baik nasabah yang masuk kelompok sasaran, namun terkendala aturan bank tentang legalitas pekerjaan atau minimnya penghasilan, maupun nasabah yang tidak termasuk kelompok sasaran dengan cara membantu pengajuan atas nama orang lain. Adapun yang menjadi motif pihak pemasaran adalah adanya *reward* apabila terpenuhi target.

Motif ini juga bisa terjadi pada nasabah, seperti kasus rumah yang dikontrakkan, pemilik rumah yang tidak masuk kategori

⁷¹ Abu Zakaria Muhyuddin bin Syaraf An-Nawawi, “Shahih Muslim bi al-Syarhul an-nawawi,” in *Ebook*, I (Cairo: Masriyah bi al-Azhar, 1930), 1050.

kelompok sasaran dengan sengaja membeli hunian bersubsidi sebagai produk investasi. Demikian itu juga dipicu faktor kesempatan (*opportunity*) akibat minimnya pengawasan yang dilakukan oleh Bank.

b. *Fraudster Capabilities* (CP)

Fraudster Capabilities juga merupakan elemen yang kuat dalam memicu terjadinya kecurangan. *Fraudster Capabilities* adalah kemampuan ataupun keahlian dalam melakukan tindak kecurangan, sekuat apapun motivasi pelaku melakukan tindak kecurangan tanpa adanya kemampuan tentu hal itu tidak akan terjadi. Elemen *Capabilites* adalah hasil formulasi Wolfe dan Hermanson melalui pengembangan *fraud triangle* untuk meningkatkan kemampuan mendeteksi dan mencegah fraud Banyak fraud yang umumnya bernominal besar tidak mungkin terjadi apabila tidak ada orang tertentu dengan capability (kemampuan) khusus.

Pada dasarnya tindak kecurangan yang dilakukan oleh nasabah bisa terhindarkan apabila tidak ada tawaran bantuan dari pihak marketing, pintu masuk tindakan *fraud* justru melalui pihak marketing yang berupaya meloloskan calon nasabah mendapatkan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), akan tetapi dalam penelitian ini peneliti tidak dapat mendeteksi adanya keterlibatan pihak Bank dalam meloloskan nasabah di luar kelompok sasaran. Peneliti menilai pihak bank lebih bersifat rasional dalam menyeleksi nasabah, selama memenuhi syarat minimal penghasilan.

c. *Opportunity* (OP)

Opportunity (kesempatan), yaitu peluang untuk memungkinkan suatu kecurangan terjadi. Terjadi karena pengendalian internal perusahaan yang lemah, pengawasan yang

kurang dan penyalahgunaan wewenang. Di antara elemen *fraud diamond* yang lain, *opportunity* merupakan elemen yang paling memungkinkan diminimalisir melalui penerapan proses, prosedur, dan upaya deteksi dini terhadap fraud

Opportunity tergantung pada kedudukan pelaku terhadap objek kecurangan. Kesempatan untuk melakukan kecurangan selalu ada pada setiap kedudukan. Namun, ada yang mempunyai kesempatan besar dan ada yang kecil. Dalam konteks ini peluang tindak kecurangan yang dilakukan oleh nasabah terbilang kecil apabila tidak dibantu oleh pihak pengembang untuk meloloskan berkas nasabah kepada pihak Bank.

Bentuk kecurangan lainnya yang umum dilakukan oleh nasabah karena adanya kesempatan, seperti merenovasi rumah bersubsidi yang tergolong renovasi jenis berat, penambahan tinggi bangunan meski Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) belum selesai dan semisalnya, kecurangan yang dipicu adanya kesempatan ini dapat diminimalisir melalui pengawasan yang ketat dari pihak Bank.

Adapun konsep *sadd dzari'ah* dalam kerangka ini dapat menjadi pedoman bagi Perbankan Syariah yang telah diamanati oleh pemerintah sebagai pelaksana pemberian fasilitas pembiayaan bagi kalangan segmen bawah guna menekan salah satu pemicu *fraud* yaitu *rationalization* dan *opportunity*.

Sadd dzari'ah yang berarti suatu metode untuk menetapkan hukum larangan atas suatu perbuatan tertentu yang pada dasarnya bisa jadi pada mulanya perbuatan itu diperbolehkan. Pada hakikatnya tidak menempati rumah hunian ataupun menyewakannya bahkan merenovasi bangunan merupakan hak penghuni rumah sebagai pemiliknya, namun apabila perbuatan tersebut dapat menimbulkan

kemudharatan maka Bank Syariah punya landasan kuat untuk mengharamkannya berdasarkan kaidah fikih “*menolak kemafsadatan atau kemudharatan lebih diutamakan dari pada menarik kemaslahatan*”⁷²

Secara logika, ketika seseorang memperbolehkan suatu perbuatan, maka mestinya ia juga memperbolehkan segala hal yang akan mengantarkan pada hal tersebut. Begitu pun sebaliknya, jika seseorang melakukan suatu perbuatan, maka mestinya ia pun melarang segala hal yang bisa mengantarkan kepada perbuatan tersebut.

d. *Rationalization (RZ)*

Secara garis besar rasionalisasi dapat diartikan sebagai tindakan yang mencari alasan pembenaran oleh orang-orang yang merasa dirinya terjebak dalam suatu keadaan yang buruk. Pelaku akan mencari alasan untuk membenarkan kejahatan untuk dirinya agar tindakan yang sudah dilakukannya, secara tidak langsung rasionalisasi menyediakan cara untuk membenarkan tindakan-tindakan yang tidak sesuai dengan keadaan yang ada.

Rasionalisasi adalah adanya sikap, karakter, atau serangkaian nilai-nilai etis yang membolehkan pihak-pihak tertentu untuk melakukan tindakan kecurangan, atau orang-orang yang berada dalam lingkungan yang cukup menekan yang membuat mereka merasionalisasi tindakan fraud. Rasionalisasi atau sikap (*attitude*) yang paling banyak digunakan adalah hanya meminjam (*borrowing*)

⁷² Abdurrahman Jalaluddin Al-Suyuti, *al-Asybah wa al-Nadhair fi Qawa'id wa Furu' Fiqh al-Syafi'i*, jilid 2 (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, 1983), 360.

aset yang dicuri dan alasan bahwa tindakannya untuk membahagiakan orang-orang yang dicintainya.

Dalam kerangka ini, rasionalisasi bisa dilakukan *The Accidental Fraudster* ketika terjebak dalam suatu keadaan yang buruk, sebagai contoh ketika peneliti menanyakan tentang apakah nasabah mengetahui perihal aturan merenovasi rumah, nasabah berdalih “yang penting tidak merubah type 36 atau bangunan asal 36m²” walaupun bentuk bangunan sudah tidak mencerminkan hunian tapak khusus segmen Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

Rasionalisasi yang dilakukan *The Intention Fraudster* berdalih atas dasar sisi humanis, dengan alasan membantu nasabah untuk mendapatkan haknya karena terkendala oleh berbagai macam aturan yang menyulitkan, dengan cara manipulasi berkas persyaratan.

e. Personal Integrity (PI)

Fraud Scale Model memasukkan elemen integritas pribadi untuk menggantikan rasionalisasi. Mereka mendefinisikan integritas pribadi sebagai kode etik perilaku pribadi yang dimiliki setiap orang. Integritas pribadi dapat menjadi diamati melalui pengamatan terhadap keputusan seseorang serta proses pengambilan keputusan. Komitmen orang itu untuk pengambilan keputusan etis dapat diamati dan ini dapat membantu dalam menilai integritas dan peluang melakukan fraud.⁷³

Tingginya integritas yang dimiliki individu juga dapat mencegah terjadinya kecurangan, dengan kata lain integritas berpengaruh positif dalam mencegah kecurangan. Integritas mengharuskan seseorang untuk bersikap jujur dan transparan, berani, bijaksana dan bertanggung jawab.

⁷³ Mujib, *op. cit.*, 2017, 5.

Integritas para calon nasabah dan pihak pemasaran dalam pengambilan keputusan etis dapat mencegah terjadinya tindak kecurangan. Para calon nasabah yang telah memiliki rumah semestinya merasa malu mengambil sesuatu yang bukan haknya, begitu pula dengan pihak pengembang yang membantunya.

f. Peran Iman dan Ihsan dalam Mengawal Pencegahan *Fraud*

Iman mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, ia mempunyai pengaruh yang kuat terhadap cara berpikir dan tindak laku seseorang, bahkan kuatnya peran iman sehingga dapat mengendalikan manusia agar tunduk dan patuh mengikuti segala perintah dan menjauhi segala larangan-Nya.

Dalam bermuamalah dasarnya adalah nilai-nilai syariah, sedangkan syariah dijiwai oleh nilai-nilai aqidah atau tauhid. Maka apabila nilai Islam dijalankan akan membentuk manusia yang memiliki akhlaqul karimah atau berbudi pekerti luhur. Manusia yang berbudi pekerti yang luhur akan mempunyai niat, berpikir dan bertindak berdasarkan dan dijiwai oleh nilai-nilai aqidah, syariah dan akhlak sehingga buah pikir dan tindakannya akan memberikan kemaslatan bagi semua pihak. Dengan demikian, berakidah tauhid (mengikatkan iman dalam hati, pikiran, lisan, dan perbuatan hanya kepada Allah), perlu dibuktikan dengan amal shalih dengan dilandasi oleh ilmu yang memadai.

Indikator keimanan amatlah luas, sikap integritasi merupakan bagian dari keimanan seseorang, beriman akan adanya hari pembalasan. Inti dari nilai-nilai spiritualitas. Kita sebagai kaum beragama pasti memiliki iman dalam diri kita, dengan intensitas dan kualitas masing-masing yang berbeda-beda, dan sudah selayaknya menjadikan nilai keimanan sebagai hal yang utama dalam segala hal.

Nilai-nilai keimanan kepada Tuhan akan mampu menjadi benteng yang terbaik dari segala hal. Benteng keimanan yang kokoh akan menjadikan kita pribadi yang baik dalam segala hal.⁷⁴

Dalam konteks fraud, benteng Iman yang kokoh akan dapat menjamin kita terhindar dari melakukannya. Sebesar apa pun tekanan, motivasi dan peluang atau kesempatan yang kita miliki untuk melakukan fraud, sehebat apa pun kemampuan kita dalam memanipulasi peluang fraud, selihai apa pun kita menciptakan rasionalisasi, namun jika ditopang dengan benteng iman yang tebal dan kokoh, maka dijamin atas izin Allah tindakan fraud tidak akan terjadi.

Kesadaran tersebut tidak akan muncul pada jiwa yang kerontang tanpa iman di hatinya. Individu yang tak beragama tidak akan memiliki kesadaran spiritual seperti itu. Bagi mereka, kehidupan ini adalah segalanya, tidak ada kehidupan akhirat yang perlu dipikirkan dan dipersiapkan. Kepercayaan keagamaan sangat krusial dalam membangun wawasan personal sebagai individu serta sebagai bagian dari peradaban. Dalam konteks ini, setiap agama memiliki muatan spiritual-keimanan. Konsep keimanan sebagai kontrol dan benteng bagi seluruh aktivitas manusia juga diajarkan di setiap agama. Walau begitu, dalam konteks kita sebagai umat Islam, semua jenis keimanan kepada selain Allah swt. sebagai Tuhan merupakan bentuk kekufuran, esensinya bukanlah keimanan. Jika ditelisik lebih dalam dan digali dengan banyak referensi lainnya, akan dapat kita ambil titik persamaan bahwa kualitas iman seseorang sangat mempengaruhi kepribadian dan tingkah lakunya, sehingga akan berdampak pula pada pola kerja dan lingkungannya. Maka dari itu, tidak salah kiranya

⁷⁴ Mujib, *op. cit.*, 2017.

jika iman dijadikan salah satu indikator baru dalam konsep fraud agar cara pandang terhadap permasalahan menjadi lebih utuh sehingga upaya pencegahan juga dapat lebih komprehensif

Jika mengacu pada realita masih lebih umumnya orang-orang menggunakan segitiga fraud sebagai referensi utama, maka dalam hal ini, iman menjadi pembedanya. Ketiga elemen dalam segitiga fraud terlingkupi dalam benteng iman (*faith*). Iman bertindak selaku benteng bagi ketiganya. Iman yang kuat merupakan perwujudan benteng kokoh yang sulit ditembus oleh godaan fraud yang datang. Kami percaya bahwa iman yang benar dan kokoh berimplikasi pada keyakinan dan kecenderungan untuk berbuat amal kebaikan, mencegah diri dari kejahatan (fraud), atau berusaha mengurangi kesalahan akibat ketidaksengajaan.⁷⁵

Sebesar apa pun ketiga elemen (*pressure*, *opportunity* dan *rationalization*) dalam konsep segitiga fraud, atau integritas sebagai pengganti rasionalisasi dalam konsep Fraud Scale, ataupun pengembangan elemen *pressure* menjadi 4 elemen baru *Money* (uang), *Ideology* (ideologi), *Coercion* (pemaksaan), dan *Ego* (ego) dalam konsep M.I.C.E., ataupun keempat elemen dalam konsep Fraud Diamond, *incentive* (dorongan) sebagai pengganti dari *pressure* (tekanan), *opportunity* (peluang/kesempatan), *rationalization* (rasionalisasi), dan *capability* (kemampuan), hingga konsep The New Fraud Triangle Model yang menggabungkan semua unsur tadi, ditambah dengan pembagian dua sisi sifat antara *the accident fraudster* (pelaku kejahatan biasa) dan *the predator* (pelaku kejahatan yang sangat buas/licik) sehingga menciptakan model terbaru yakni New Fraud Diamond, sebesar apa pun elemen yang

⁷⁵ *Ibid.*, 125.

mendasarinya, pada tataran predator sekalipun, tapi jika dibentengi oleh lingkaran iman (*circle of faith*) yang kokoh dan tebal, maka kami meyakini fraud tidak akan terjadi.⁷⁶

Sejauh pengamatan peneliti, sulit mengukur keimanan seseorang sebagai tolak ukur pemicu tindak kecurangan, demikian itu disebabkan oleh karakter iman itu sendiri, lingkaran iman yang melingkupi konsep *fraud* bersifat fleksibel, dapat bertambah (*yazid*) dan berkurang (*yanqus*). Sejatinnya manusia hanya dapat menilai sesuatu yang nampak, sebagaimana ungkapan Imam Asy-Syafi'I dalam Asy-Syatibi⁷⁷

إِنَّمَا نَحْكُم بِالظَّاهِرِ وَاللَّهُ يَتَوَلَّى السَّرَائِرَ

Artinya: Bahwasanya kita (manusia) menghukumi atas sesuatu berdasarkan yang nampak dan hanya Allah yang mengetahui perkara batin (yang tersembunyi).

Mengomentari ungkapan di atas Asy-Syatibi menjelaskan dalam kitabnya *Al-Muwafaqat* bahwa makna ungkapan di atas berlaku dalam konteks hukum syari'at bukan terkait akidah ataupun keimanan seseorang.

Oleh karenanya, peneliti memformulasikan konsep baru yang lebih terukur dengan sedikit memodifikasi *Syariah Fraud Model* Abd. Mujib⁷⁸. Yaitu lingkaran Iman dan Ihsan yang direfleksikan melalui akhlak.

Ihsan adalah isyarat terhadap pengawasan dan ketaatan yang baik. Barangsiapa yang merasa diawasi atau dijaga Allah maka

⁷⁶ *Ibid.*, 126.

⁷⁷ Ibrahim bin Mûsa Al-Syâthibî, *Al-Muwâfaqât*, ed. oleh Masyhur bin Hasan Ali Salman, vol. 3 (Aqrabiyya: Dar Ibn 'Affan, 1997), 271.

⁷⁸ Mujib, *op. cit.*, 2017.

amalnya akan baik. Ihsan berarti suasana hati dan perilaku seseorang untuk senantiasa merasa dekat dengan tuhan, sehingga tindakannya sesuai dengan aturan dan hukum Allah.

Ihsan artinya berbuat baik dalam segenap pekerjaan, yaitu mengerjakan amal perbuatan menurut ajaran yang sebenarnya. Yang dimaksud berbuat ihsan di sini, ialah melakukan segala pekerjaan dengan tulus ikhlas, bagus dan rapi, baik yang wajib maupun yang sunnah. Yakni segala perbuatan dilakukan dengan perasaan penuh tanggung jawab kepada Allah. Ihsan dengan iman memiliki akar yang cukup kuat. Satu dengan yang lain saling berkaitan. Keimanan harus melahirkan tindakan yang baik, sementara perbuatan baik harus berangkat dari iman.

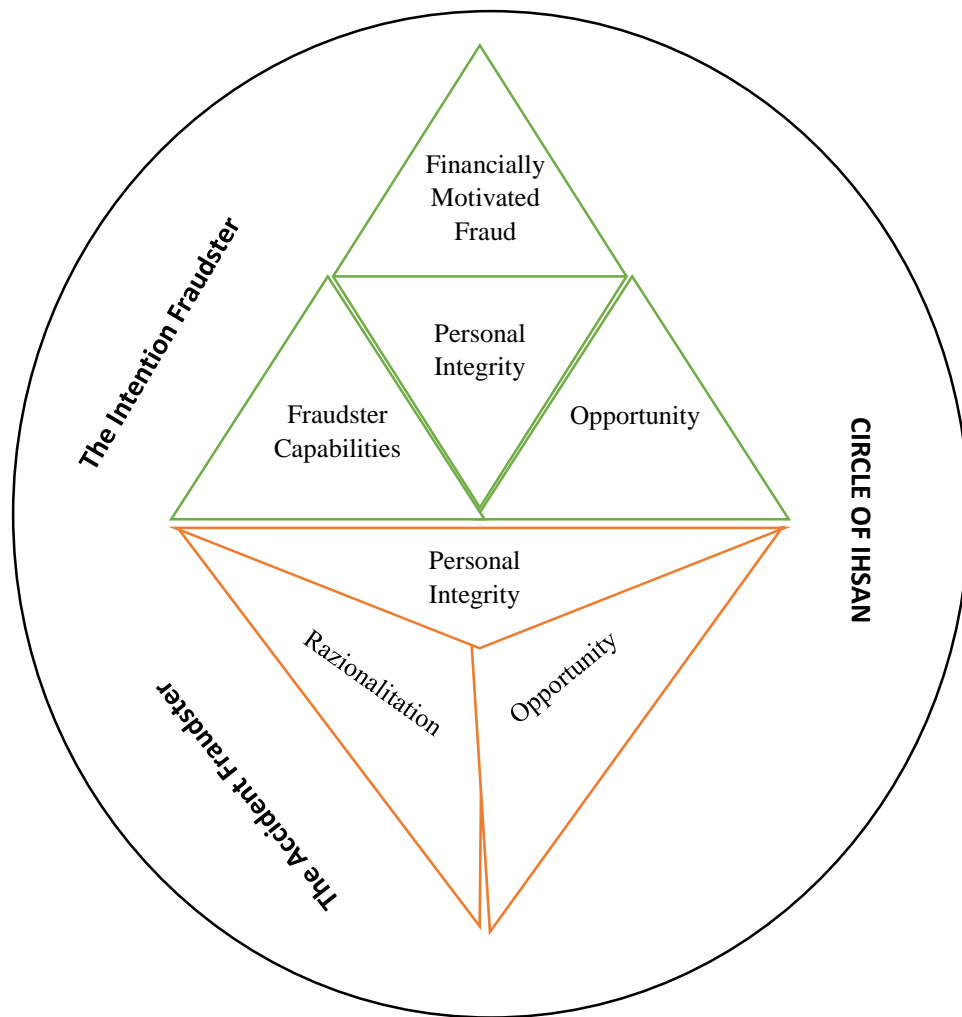
Tujuan ihsan adalah beribadah kepada Allah seperti benar-benar melihatnya. Signifikansi tujuan ini menjadi jelas ketika ingat bahwa visi (melihat) Allah merupakan anugerah terbesar surga. Tidak ada sesuatu pun di akhirat yang dapat dibandingkan dengan melihat Allah yang dicapai melalui ihsan sejati. Perasaan melihat Allah atau dilihat oleh Allah, besar pengaruhnya dalam kehidupan sehari-hari. Mempunyai perasaan, selalu terkontrol oleh Allah dan tidak pernah lepas walau sedikitpun. Ihsan dapat menimbulkan amal saleh dan menjauhkan orang dari perbuatan yang tidak baik. Ihsan dapat dicapai, jika kita beribadah kepada Allah dengan sempurna. Orang yang hanya melakukan ibadah dengan memenuhi syarat dan rukunnya tidak akan mencapai derajat ihsan. Ihsan merupakan soko guru dari iman dan Islam. Dalam al-Qur'an kata ihsan selalu disebut setelah kata Islam dan iman.

Kata ihsan digunakan dengan berbagai cara. Seluruh perilaku yang mendatangkan manfaat dan menghindarkan kemudharatan

merupakan perilaku yang ihsan (baik) namun, karena ukuran ihsan bagi manusia sangat relatif dan temporal maka kriteria ihsan yang sesungguhnya berasal dari Allah. Karena itu, ihsan bermuara pada peribadatan dan muwajahah, di mana ketika seorang hamba mengabdikan diri kepada Allah, sehingga seluruh perilakunya menjadi baik dan bagus keribadian *muhsin* adalah keperibadian yang dapat memperbaiki dan mempercantik individu, baik berhubungan dengan diri sendiri, sesama, dan kepada tuhan yang diniatikan hanya untuk mencari ridhanya.

Pada hakikatnya etika dan *personal integrity* merupakan perwujudan dari akhlak, ketiganya mengacu pada gambaran tentang perbuatan, tingkah laku, dan perangai yang baik. Ketiganya juga merupakan prinsip atau aturan hidup manusia untuk mengukur martabat dan harkat kemanusiaannya, serta potensi positif yang dimiliki oleh setiap orang.

Sementara perbedaan diantara ketiga istilah tersebut ialah; akhlak tolok ukurnya adalah Al- Qur'an dan As- Sunnah yang lahir atas dasar keimanan dan ihsan, etika tolok ukurnya adalah pikiran atau akal, sedangkan *Personal integrity* tolok ukurnya adalah Norma. Berdasarkan analisis di atas peneliti memformulasikan konsep *The Fraud in Circle of Ihsan* (Fraud dalam Lingkaran Ihsan).



Gambar 4. 4 Konsep The Fraud in Circle of Ihsan

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis penelitian yang dilakukan oleh peneliti maka dapat di tarik kesimpulan bahwa:

1. Ketepatan sasaran untuk penerima rumah subsidi dapat dilihat tujuan program yaitu mensejahterakan dan memberi tempat tinggal yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah, diantara indikatornya adalah jenis pekerjaan, belum memiliki rumah, dan belum pernah mendapatkan bantuan subsidi. Berdasarkan indikator tersebut, ketepatan sasaran Program KPR bersubsidi di Perumahan PT. Graha Kayu Manis belum tepat sasaran. Hal ini dapat dilihat pada sepuluh partisipan hanya dua orang yang termasuk kategori kelompok sasaran apabila dilihat dari jenis pekerjaannya. Adapun delapan partisipan lainnya termasuk kategori masyarakat berpenghasilan menengah atas, ditunjukkan dengan kepemilikan aset yang bersifat *tangible* atau aset berwujud seperti mobil, bangunan rumah, toko dan selainya yang dapat diukur secara ekonomis. Bahkan menjadikan rumah bersubsidi sebagai produk investasi. Minimnya pengendalian dari PPDPP dan pengawasan dari Bank pelaksana menjadi pendukung ketidak tepatan sasaran, serta Tidak harmonisnya aturan yang telah ditetapkan antara pemerintah dan pelaksana juga menjadi alasan ketidak tepatan sasaran program KPR bersubsidi.
2. Upaya meminimalisir tindakan *fraud* yang berujung pada ketidak tepatan sasaran program KPR bersubsidi di PT. Graha Kayu Manis adalah dengan cara mendeteksi pemicunya. Diantaranya adalah *Financially Motivated, Fraudster Capabilities, Opportunity, Rationalization, Personal Integrity*.

Namun, Sebesar apa pun tekanan, motivasi dan peluang atau kesempatan yang dimiliki untuk melakukan tindakan *fraud*, sehebat apa pun kemampuan dalam memanipulasi peluang fraud, selihai apa pun menciptakan rasionalisasi, jika ditopang dengan benteng iman dan yang tebal dan kokoh, serta sikap ihsan maka *dijamin* atas izin Allah tindakan *fraud* idak akan terjadi. Karena hakikatnya Ihsan merupakan isyarat pengawasan dari yang maha mengawasi sehingga lahirlah dalam wujud akhlak yang mulia.

B. Saran

1. Kepada Pemerintah melalui Kementerian PUPR dan para pelaksana yang terkait program KPR bersubsidi, hendaknya duduk bersama melakukan harmonisasi regulasi agar spirit keadilan sosial bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) tercapai, serta aktif melakukan pemantauan secara berkala dan mengevaluasi peraturan perundang-undangan.
2. Peneliti berharap bahwa penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan rujukan bagi penelitian selanjutnya guna melihat upaya preventif fraud dalam kepemilikan rumah bersubsidi yang berujung pada tidak efektifnya penyaluran subsidi.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdali, Muhammad bin Abdul Wahhab bin Ali al Yamani al Wushobi al. *Al- Qaoulul Mufid (Penjelasan Tentang Tauhid)*. Sleman: Darul Ilmi, 2005.
- Al-Bukhari, Al-Imam Abu Abdillah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim bin al-Mugirah bin Bardizbah al-Ja'fi. *Sahih Bukhori Kitab Tafsir al- Qur'an Bab Surat Luqman Ayat 34 Vol 6*. Beirut: Dar Ibnu An-Najah, n.d.
- . *Shahih Bukhari*. Dar al-fikr, 1981.
- Al-Qardhawi, Yusuf. *al-Qawaid al-Hakimah li Fiqh al-Mu'amat*. Beirut: Dar al-Syuruq, 2010.
- Al-Suyuti, Abdurrahman Jalaluddin. *al-Asybah wa al-Nadhair fi Qawa'id wa Furu' Fiqh al-Syafi'i*. Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, 1983.
- Al-Syâthibî, Ibrahim bin Mûsa. *Al-Muwâfaqât*. Diedit oleh Masyhur bin Hasan Ali Salman. Vol. 3. Aqrabiyya: Dar Ibn 'Affan, 1997.
- Al-Zaydan, Abd Karim. *Al-Wajiz fi Ushul al-Fiqh*. Cairo: Dar al-Tawzi' wa al-Nasyr, 1993.
- Albrecht, W. Steve, Chad O, Albrecht, Conan C. Albrecht, dan Mark F. Zimbelman. *Fraud Examination*. Boston: Cengage Learning, 2016.
- An-Nawawi, Abu Zakaria Muhyuddin bin Syaraf. "Shahih Muslim bi al-Syarhul an-nawawi." In *Ebook*, I. Cairo: Masriyah bi al-Azhar, 1930.
- Ar-Razi, Abu Abdillah Muhammad bin Umar bin al-Hasan bin al-Husain. *Mafatih al-Ghaib (Tafsir ar-Razi)*. Vol. 2, n.d.
- As-Syatibi, Abu Ishaq. *al Muwafaqat fi Ushul al Syariat*. Dar al Kitab al-Ilmiyat, n.d.
- Badan Perencana Pembangunan Daerah Kota Palangka Raya dan Badan Pusat Statistik Kota Palangka Raya. *Kota Palangka Raya Dalam Angka (Palangka Raya City In Figures 2017)*. Palangka Raya: Grahamedia Design, 2017.
- Badan Pusat Statistik. "Statistik Perumahan Dan Permukiman 2016 (Hasil Survei

- Sosial Ekonomi Nasional Modul Kesehatan Dan Perumahan 2016).” Jakarta, 2016.
- Budihardjo. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*. Bandung: PT. Alumni, 2006.
- Creswell, John W. *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. California: SAGE Publications Ltd, 2014.
- D.U, Dewi, dan Widhiyani. “Penilaian Efektivitas Penerapan Sistem Informasi Akuntansi Berbasis Komputer pada SKPD Pemkab Tabanan.” *Jurnal Akuntansi* 1 (2012).
- “Hasil Pencarian - KBBI Daring.” Diakses 12 November 2020.
<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/ihsan>.
- Healy, P. M., dan K. G Palepu. *The effect of firms' financial disclosure strategies on stock prices*. Accounting Horizons 7, 1993.
- Hennink, Monique, Inge Hutter, dan Ajay Bailey. *Qualitative Research Methods*. London: SAGE Publications Ltd, 2012.
- IAPI 2013. *Standar Audit (SA 220)/Institut Akuntan Publik Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat, 2013.
- “Jumlah Penduduk Indonesia 269 Juta Jiwa, Terbesar Keempat di Dunia | Databoks.” Diakses 12 Agustus 2019.
<https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2019/04/29/jumlah-penduduk-indonesia-269-juta-jiwa-terbesar-keempat-dunia>.
- K, Erma, dan Widodo Praning T. “Efektivitas Sistem Pembiayaan KPR Dalam Penyediaan RS/RSS Di Kota Semarang.” *Jurnal Tata Kota* 10 (2008).
- Kassem, Rasha, dan Andrew Higson. “The New Fraud Triangle Model.” *Journal of Emerging Trends in Economics and Management Studies* 3 (2012).
- Machado, Michele Rílany Rodrigues, dan Ivan Ricardo Gartner. “The Cressey hypothesis (1953) and an investigation into the occurrence of corporate fraud: an empirical analysis conducted in Brazilian banking institutions.” *Revista Contabilidade & Finanças* 29, no. 76 (6 November 2017): 60–81.

doi:10.1590/1808-057x201803270.

- Mahmudi. *Manajemen Kerja Sektor Publik*. Yogyakarta: UPPST IM YKPN, 2005.
- Mandzur, Muhammad bin Mukarram ibn. *Lisan Al-arab*. 7 ed. Vol. 8. Lebanon: Dar Sader, 2011.
- Mangeswuri, Dewi Restu. “Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Policy and Housing Loan throught Housing Loan Liquidity Facility (FLPP).” *Ekonomi dan Kebijakan Publik* 7 (2016).
- Merriam, Sharan B. *Non-Western perspectives on learning and knowing*. Malabar: Fla: Krieger Pub, 2007.
- Miles, Matthew B, dan Michael Huberman. *Analisis Data Kualitatif: Buku Sumber Tentang Metode-Metode Baru*. Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2014.
- Muin, Thaib Thair Abdul. *Ilmu Kalam*. Jakarta: Widjaya, 1981.
- Mujib, Abd. “Syari’ah Fraud Model:Sebuah Konsep Dasar.” In *Seminar Nasional dan Call For Paper Ekonomi dan Bisnis (SNAPER-EBIS 2017)*, 112–27. Jember: Universita Jember, 2017.
- Mujib, Abdul. *Teori Kepribadian Perspektif Psikologi Islam*. Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- Munawwir. *Ihsan*. Yogyakarta: Buku Gambusan, 2018.
- Panudju, Bambang. *Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Bandung: PT. Alumni, 1999.
- Pemerintah Indonesia. Undang-Undang No 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (1999).
- Pemerintah Kota Palangka Raya. “Selayang Pandang Kota Palangka Raya Tahun 2006.” Palangka Raya, 2006.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Indonesia. Permen PUPR Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Pub. L. No. 21/PRT/M/2016 (2016).

- . PERMEN PUPR Tentang Kemudahan dan Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Pub. L. No. 20/PRT/M/2019 (2019).
- Priansa, Donni Juni, dan Agus Garnida. *Manajemen Perkantoran Efektif, Efisien, dan Profesional*. Bandung: Alfabeta, 2013.
- Price, James L. “The Study of Organizational Effectiveness.” *The Sociological Quarterly* 13, no. 1 (15 Januari 1972): 3–15. doi:10.1111/j.1533-8525.1972.tb02100.x.
- Sabiq, Sayyid. *Aqidah Islamiyyah*. Bandung: Diponegoro, 1992.
- Shihab, M. Quraish. *Wawasan AL-Qur'an*. Bandung: Mizan, 2003.
- Silalahi, Ulber. *Asas-Asas Manajemen*. Bandung: Reflika Aditama, 2015.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Manajemen: Pendekatan: Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi, Penelitian Tindakan, dan Penelitian Evaluasi*. Bandung: Alfabeta, 2016.
- Suryanto, Tulus, dan Anip DwiSaputro. *Konsep Pencegahan Kecurangan (fraud) Akuntansi dalam Perspektif Islam*. Yogyakarta: CV. Arti Bumi Intaran, 2016.
- Suyono. *Persiapan, Pelaksanaan dan Tindak Lanjut Konferensi Habitat II*. Jakarta: Humaira Aktif, 2012.
- Syabir, Muhammad Utsman. *Qawa'id Al-Kulliyah wa Dhawabit Al-Fiqhiyah*. II. Amman: Dar An-Nafa'is, 2007.
- T. Wolfe, David, dan Dana R. Hermanson. “The Fraud Diamond: Considering the Four Elements of Fraud.” *The CPA Journal* 74 (2004): 38–42.
- Tangkilisan, Hassel Nogi S. *Manajemen Publik*. Jakarta: Grasindo, 2005.
- TIm Penyusun. “Kajian Perlindungan konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR).” Jakarta, 2017.
- W.N, Dunn. *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*. Vol. 2. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2000.
- Wardayati, Siti Maria, Abdul Muis Al Wahid, dan Abd Mujib. “The View of Islamic Financial Institutions on Audit Shari'a.” In *The 1st International Conference on*

Business and Accounting Studies (ICBAS). Faculty of Economics and Business, University of Jember, 2016.

Yuwono, Budi. *Perumahan Bagi Kaum Miskin di Kota-Kota Asia*. Thailand: UNESCAP, 2009.

JURNAL/PENELITIAN

K, Erma, dan Widodo Praning T. “Efektivitas Sistem Pembiayaan KPR Dalam Penyediaan RS/RSS Di Kota Semarang.” *Jurnal Tata Kota* 10 (2008).

Kassem, Rasha, dan Andrew Higson. “The New Fraud Triangle Model.” *Journal of Emerging Trends in Economics and Management Studies* 3 (2012).

Machado, Michele Rílany Rodrigues, dan Ivan Ricardo Gartner. “The Cressey hypothesis (1953) and an investigation into the occurrence of corporate fraud: an empirical analysis conducted in Brazilian banking institutions.” *Revista Contabilidade & Finanças* 29, no. 76 (6 November 2017): 60–81. doi:10.1590/1808-057x201803270.

Mangeswuri, Dewi Restu. “Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Policy and Housing Loan throught Housing Loan Liquidity Facility (FLPP).” *Ekonomi dan Kebijakan Publik* 7 (2016).

Mujib, Abd. “Syari’ah Fraud Model:Sebuah Konsep Dasar.” In *Seminar Nasional dan Call For Paper Ekonomi dan Bisnis (SNAPER-EBIS 2017)*, 112–27. Jember: Universita Jember, 2017.

Priansa, Donni Juni, dan Agus Garnida. *Manajemen Perkantoran Efektif, Efisien, dan Profesional*. Bandung: Alfabeta, 2013.

Price, James L. “The Study of Organizational Effectiveness.” *The Sociological Quarterly* 13, no. 1 (15 Januari 1972): 3–15. doi:10.1111/j.1533-8525.1972.tb02100.x.

T. Wolfe, David, dan Dana R. Hermanson. “The Fraud Diamond: Considering the Four Elements of Fraud.” *The CPA Journal* 74 (2004): 38–42.

Wardayati, Siti Maria, Abdul Muis Al Wahid, dan Abd Mujib. “The View of Islamic Financial Institutions on Audit Shari’a.” In *The 1st International Conference on Business and Accounting Studies (ICBAS)*. Faculty of Economics and Business, University of Jember, 2016.

PERATURAN UU DAN PERATURAN LAIN:

Pemerintah Indonesia. Undang-Undang No 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (1999).

Pemerintah Kota Palangka Raya. “Selayang Pandang Kota Palangka Raya Tahun 2006.” Palangka Raya, 2006.

Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Pub. L. No. 20/PRT/M/2019 (2019).

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Indonesia. Permen PUPR Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Pub. L. No. 21/PRT/M/2016 (2016).

Subdirektorat Statistik Demografi. BPS Kementrian PPN/ Bappenas. Proyeksi Penduduk Indonesia 2015-2045 (2015).

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Indonesia. Permen PUPR Tentang Kemudahan Dan/Atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Pub. L. No. 21/PRT/M/2016 (2016).

———. PERMEN PUPR Tentang Kemudahan dan Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Pub. L. No. 20/PRT/M/2019 (2019).

WEBSITE

“Hasil Pencarian - KBBI Daring.” Diakses 24 September 2020.

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/ihsan>.

“Jumlah Penduduk Indonesia 269 Juta Jiwa, Terbesar Keempat di Dunia | Databoks.” Diakses 12 Agustus 2019.

<https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2019/04/29/jumlah-penduduk-indonesia-269-juta-jiwa-terbesar-keempat-dunia>.

